



NINOOFSEPOORT

DIAGNOSE
November 2016

INLEIDING	1
Diagnose	1
Onderzoekspereimeters	3
GESCHIEDENIS EN ONTSTAAN VAN HET GEBIED	5
Tot de 19de eeuw	5
19de eeuw	5
20ste eeuw	7
STEDELIJKE SITUATIE EN MORFOLOGIE	9
Kenmerken van de stedelijke situatie	9
Dichtheid en typologie van de gebouwen	15
Hoogtes en perspectieven	16
Stedelijke situatie en morfologie: belangrijkste vragen en doelstellingen	17
PLANOLOGIE	19
Demografisch GBP	19
GewOP / GPDO	19
Gewestelijke Beleidsverklaring 2014-2019	21
Inrichtingsplannen	23
Recente projecten en realisaties	25
Enkele emblematische realisaties	29
Projecten van de Ninoofsepoort	31
Mening van de bewoners	35
Planologie: belangrijkste vragen en doelstellingen	37
SOCIODEMOGRAFIE	39
Demografische evolutie	39
Hoge dichtheid	39
Jonge bevolking	41
Hoog percentage buitenlanders	43
Grotere huishoudens	43
Kansarme bevolking	43
Dynamisch verenigingsleven	46
Sociodemografie: belangrijkste vragen en doelstellingen	47
VOORZIENINGEN	49
Sport en recreatie	49
Scholen	51
Sociale voorzieningen	53
Culturele voorzieningen	53
Kinderopvang	55
Andere voorzieningen	55
Voorzieningen: belangrijkste vragen en doelstellingen	57
ECONOMISCHE ACTIVITEITEN	59
Commerciële activiteiten	59
Stijgende druk op de industrie	64

Economische activiteiten: belangrijkste vragen en doelstellingen	65
MOBILITEIT	67
Openbaar vervoer	67
Fietsverkeer	69
Mobiliteit: belangrijkste vragen en doelstellingen	70
HUISVESTING	71
Oude en bescheiden woningen	71
Dynamische woningproductie	73
Huisvesting: belangrijkste vragen en doelstellingen	77
LEEFMILIEU	79
Typologie van de groenvoorzieningen	79
Milieuhinder	82
Leefmilieu: belangrijkste vragen en doelstellingen	84
BESLUIT	87

Contacts

Diagnose :
Annabelle Guérin / aguerin@perspective.brussels

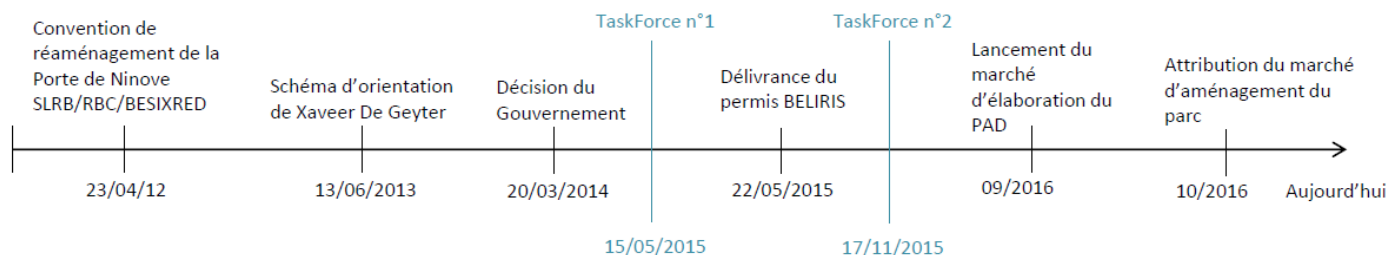
Richtplan van aanleg :
Charlotte Demulder / cdemulder@perspective.brussels

DIAGNOSE

Een diagnose is bedoeld om een grondige kennis van een bepaald gebied te inventariseren en op basis daarvan de doelstellingen voor de ontwikkeling van dit gebied te identificeren. De diagnose gaat over socio-demografische aspecten, planologie, de inventaris van actieve stedelijke functies, mobiliteit en milieuvraagstukken van de Ninoofsepoort en de omliggende wijken.

Deze diagnose maakt een synthese van de projecten die in ontwikkeling zijn. Het geheel van deze elementen zal het mogelijk maken om een ontwerp-richtplan van aanleg (ontwerp-PVA) op te stellen op concrete bases. Het PVA zal steunen op de elementen uit de diagnose om een concrete visie op de ontwikkeling van het gebied te formuleren.

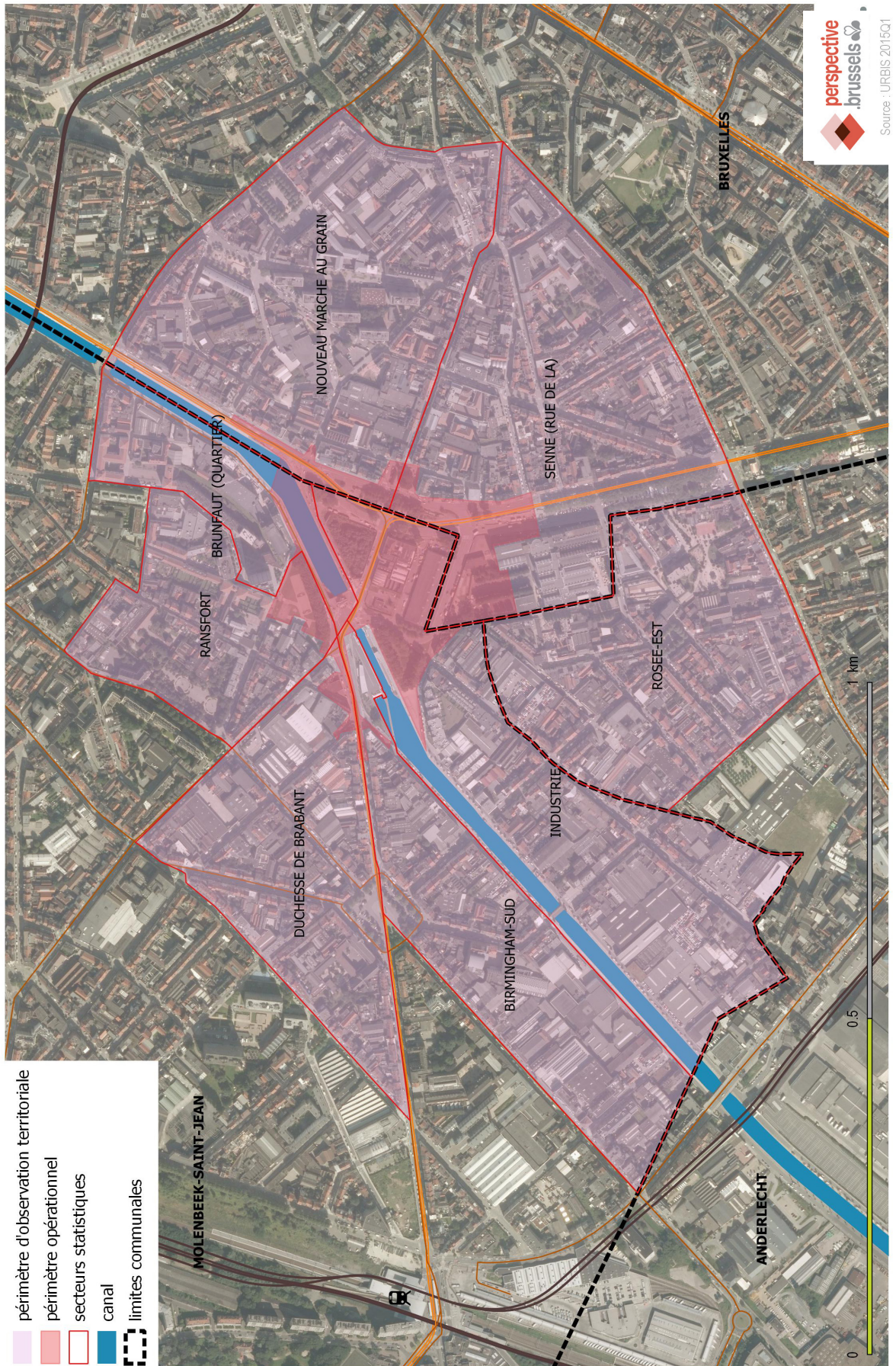
Er zijn al stedenbouwkundige onderzoeken en zelfs concrete projecten ontwikkeld voor de Ninoofsepoort (zie onderstaand schema, perspective.brussels, 2016). Daarom zal het PVA de voorstellen samenvatten in één visie voor 2025.



Tijdschema van de belangrijkste fasen van het project (bron: perspective.brussels)

Deze ruimte, die in het Kanaalplan¹ als strategisch wordt omschreven, heeft een groot ontwikkelingspotentieel. Aan het einde van de herontwikkeling kan deze zone voldoen aan de gewestelijke streefdoelen voor huisvesting, de streefdoelen van de bewoners, de streefdoelen van een duurzame stedelijke ontwikkeling en de streefdoelen van andere strategieën die het Brussels Gewest en de gemeenten onderschrijven.

¹ REFERENTIES KANAALPLAN



ONDERZOEKSPERIMETERS

In de definitiestudie zijn twee perimeters bepaald:

1. De territoriale observatieperimeter (TOP) is gedefinieerd om het analysegebied voor de diagnose af te bakenen en bestaat uit 8 statistische sectoren die zijn verdeeld over drie gemeenten:

- Sint-Jans-Molenbeek: Hertogin van Brabant, Birmingham-Zuid, Industrie, Ransfort en Brunfaut;
- Brussel-Stad: Zennestraat en Nieuwe Graanmarkt;
- Anderlecht: Dauw-Oost.

Deze perimeter zal daarna als kader dienen voor de territoriale monitoring van dit deel van het kanaalgebied.

2. De operationele perimeter, die correspondeert met de perimeter van het stadsproject waarvoor het richtplan van aanleg wordt uitgewerkt.



Operationele perimeter (bron: Google Maps, 2015)



TOT DE 19DE EEUW

De omgeving van de Ninoofsepoort bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgebied. Later zal de verstedelijking zich geleidelijk uitbreiden binnen de stadswal, totdat deze wordt ontmanteld.

19DE EEUW

In 1816 wordt de Ninoofsepoort gebouwd binnen de tweede omwalling van Brussel om toegang te geven tot de Ninoofsesteenweg, die net is aangelegd. De poort is een toegangspoort tot de stad voor een zijtak van de Zenne, die Ransfort wordt genoemd.

Deze poort krijgt in 1834 twee octrooipaviljoenen (gebouwd in neoklassieke stijl door Auguste Payen, architect van de stad Brussel), die in die tijd dienen om taksen te heffen op de goederen die de stad binnenkomen. Daarnaast hadden de twee gebouwen als functie om de ingang van de stad te markeren en om de rijkdom van de stad en de stadsbestuurders te etaleren.

< Ferraris kaarten 1771-1778 (bron : geopunt-kaart)



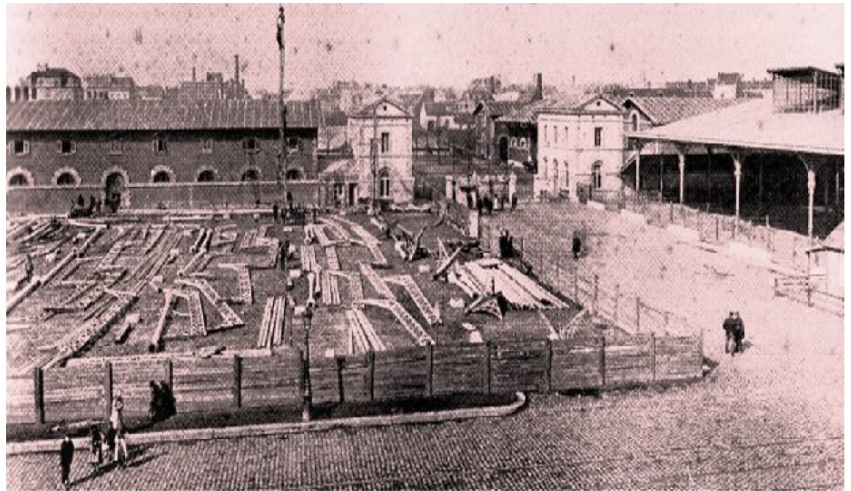
Octrooipaviljoenen, Ninoofsepoort, KIK-IRPA, Brussel

In 1832 wordt in de directe omgeving van de Ninoofsepoort het kanaal Charle-roi-Brussel plechtig geopend: de uitgraving van deze infrastructuur is ondernomen om de toevoer van steenkool te vergemakkelijken.

In 1838 verplaatst de stad Brussel het slachten van dieren om hygiënische redenen van het centrum (rond de Beenhouwersstraat) naar de Ninoofsepoort (naar het braakliggende terrein 't Bosselke), aan de oever van de Zenne. Daar wordt het slachthuis van Brussel in 1841 geopend. Het zal actief blijven totdat het in 1929 verhuist naar Anderlecht.

< Vandermaelen kaarten 1846-1854 (bron : geopunt-kaart)



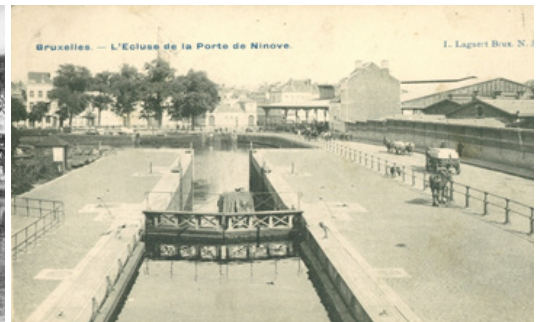


Oude slachthuizen van Brussel, 1900 (bron: Sophie Peeters)

< Ninoofsepoort, 1930
(bron: BruCiel)



Kanaal van Charleroi, 1930 (bron: BruCiel)



Sluis aan de Ninoofsepoort, 1930 (bron: Fonderie)

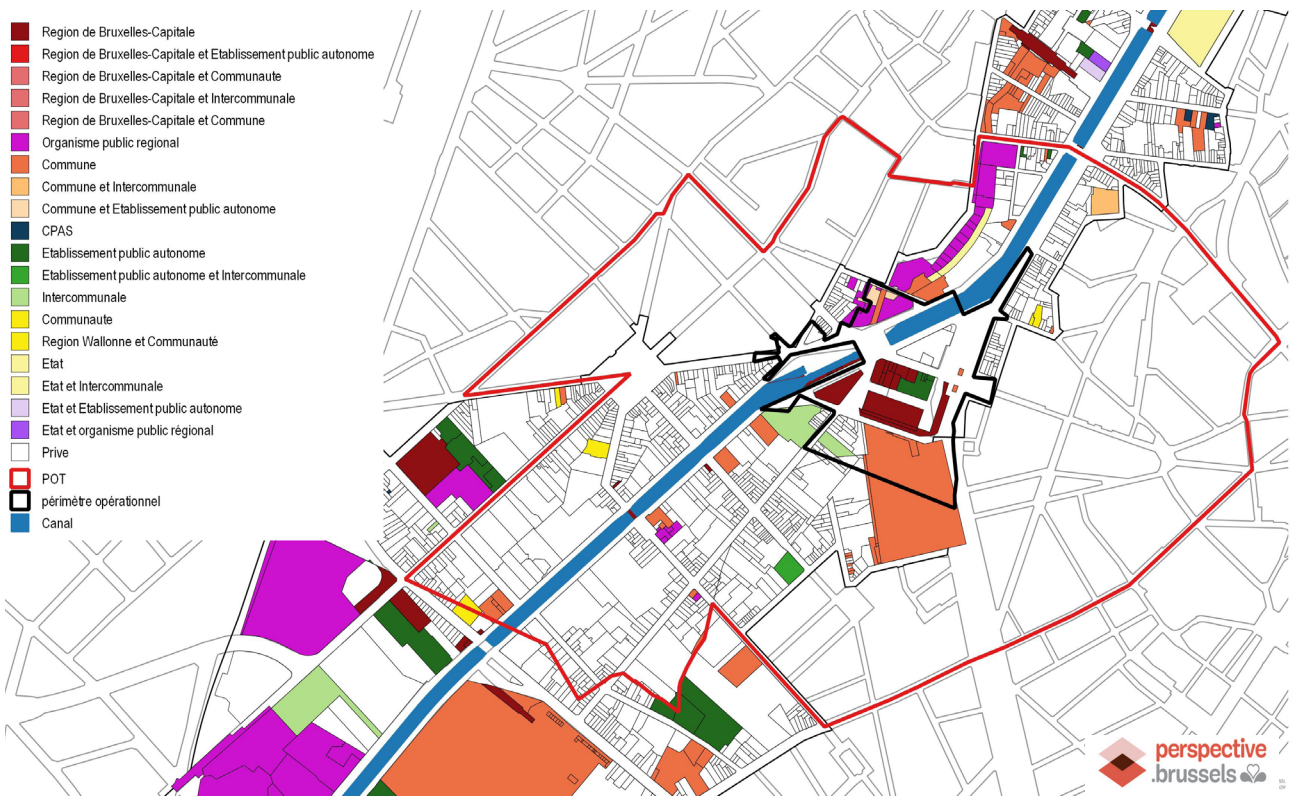
20STE EEUW

In 1916 wordt brouwerij De Coster gevestigd aan het kanaal. Aan de achterkant van het gebouw loopt de Kleine Zenne, die in de jaren dertig overkapt zal worden. Brouwerij De Coster wordt in 1960 overgenomen voor brouwerij Belle-Vue.

Vanaf 1930 beginnen de industriële activiteiten rond het kanaal zich uit te breiden en het gebied rond de Ninoofsepoort wordt sterk verstedelijkt. Op het oude terrein van het slachthuis komt het Institut des Arts et Métiers in 1932 en het Charles Vander Puttenstadion. Er worden werken ondernomen om het kanaal groter te maken zodat ook grotere schepen het kunnen bevaren en er wordt een nieuwe sluis gebouwd.

Midden 20ste eeuw is het rechtekken van het kanaal voltooid, maar dit laat lege plekken achter in het stadsweefsel die decennia lang zullen blijven bestaan. In de jaren zeventig wordt de sociale woontoren Brunfaut gebouwd achter de brouwerij Belle-Vue, op het grondgebied van de gemeente Molenbeek. Sindsdien is de ruimte van de Ninoofsepoort gebruikt door een fabriekshangar, een magazijn van Net Brussel en ook een cosmeticafabriek, waarvan de activiteiten hebben geleid tot een grote bodemvervuiling.

< Ninoofsepoort, 1953
(bron: BruCiel)



KENMERKEN VAN DE STEDELIJKE SITUATIE

Strategische positie

De operationele perimeter van de Ninoofsepoort beslaat 5 hectare en ligt op het kruispunt van een aantal structurele gebieden:

- tussen 3 gemeenten: Anderlecht, Molenbeek en Brussel-Stad;
- tussen 2 stations: Zuidstation en Weststation;
- in het midden van het kanaal (het kanaal garandeert de verbinding tussen het noorden en het zuiden van het land voor het goederenvervoer en de pleziervaart);
- in een van de 5 hoeken van de Vijfhoek;
- in het hart van de lus van metrolijnen 2 en 6;
- op het knooppunt van twee grote gewestwegen die het gebied doorkruisen: de Kleine Ring en de Ninoofsesteenweg, aankomstpunt in het westen van het gewest en toegangspoort tot het centrum;
- op het tracé van de Kleine ring, die grotendeels wordt gekenmerkt door hoogbouw;
- in een gebied waar belangrijke visuele assen samenkomen: de as Fabriek, as Saintelette, as Zuid, as Ninove en as Kleine Ring.

< Ninoofsepoort, Kleine Ring (foto: perspective. brussels)

Grote vrije ruimte

In tegenstelling tot de rest van de TOP, waar zeer weinig beschikbare grond is en de eigenaars hoofdzakelijk privé zijn, bestaat de operationele perimeter uit grote vrije percelen en publieke eigendommen.

De afbraak van oude gebouwen op de percelen van de Ninoofsepoort heeft grote percelen bouwgrond vrijgemaakt, die gemakkelijk ingezet kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe functies.

Deze beschikbaarheid van grond geeft de buurt van de Ninoofsepoort een grote fysieke permeabiliteit vanuit de omringende wijken en een hoog potentieel om de wijk te verdichten.

Beschermd erfgoed

De buurt van de Ninoofsepoort heeft enkele gebouwen met een grote erfgoedwaarde, waarvan de meeste zijn opgenomen in het register van gevrijwaarde goederen. Zij vormen stedelijke markers die getuigen van de haven- en industrie-geschiedenis van deze buurt, hoewel sommige van deze gebouwen leegstaan en verwaarloosd worden.

< Openbare eigendommen (bron: Federaal Kadaster, 2014, kaart: perspective. brussels)



Enkele voorbeelden:

- de twee octrooipaviljoenen aan de Ninoofsepoort;
- de loodtoren die is gebouwd in 1898 voor de productie van loodhagel en die een getuige is van het industrieel verleden;
- het gebouw van het Institut des Arts et Métiers dat is gebouwd in 1928 door Alexis Dumont, op de plaats waar vroeger het slachthuis van de stad Brussel stond;
- het oude onderstation van de elektrische centrale op de Slachthuislaan (plaats van de oude sluis), gebouwd tussen 1927 en 1930;
- het gebouw van de oude brouwerij Belle-Vue uit de 20ste eeuw;
- de sluis van Molenbeek: laatste en enige sluis die over is in het dense stadsweefsel;
- sociale woningen in neogotische stijl in de Kruitmolenstraat.

Sommige bewoners of gebruikers van de omringende wijken kennen ook een iconische waarde toe aan de Brunfautoren (die momenteel wordt gerenoveerd).

Recent zijn een oude sluis en oude kaaien ontdekt tijdens de bodemsanering die plaatsvond om een park aan te leggen op site van de Ninoofsepoort.

Volgens BUUR en IDEAConsult (Masterplan Kanaal, 2010) kunnen deze gebouwen ook een belemmering vormen voor de integratie in een ontwikkelingsplan: niet alle bestemmingen zijn haalbaar, niet alle ruimtelijke transformaties (aanpassing van de gevelprofielen / vloeroppervlakte) zijn mogelijk.



Restruimte zonder identiteit

- De situatie van de Ninoofsepoort lijdt onder een paradox. Ondanks de troeven wordt deze site vandaag nog altijd beschouwd als een doorgangplaats, een semi-perifere ruimte, die slecht verbonden is met de andere wijken. Daarvoor zijn verschillende verklaringen:
- de opeenvolgende en niet altijd gecoördineerde transformaties (door het geleidelijke wegtrekken van de industrie uit de zone) in het verleden van het kanaalgebied hebben geleid tot een zeer moeilijk leesbare stedelijke structuur (met het naast elkaar bestaan van gebouwen met zeer gevarieerde typologieën en volumes, lege plekken, garages, oude industrieterreinen, restruimte, ...);
- gebrek aan karakteristieke elementen om de Kleine Ring te markeren: geen echte stedelijke signalen en een gebrek aan duidelijke wegwijzers;
- problemen in de ruimtelijke organisatie en de inrichting: de niet-bebouwde ruimte wordt versplinterd door het netwerk van de mobiliteitsinfrastructuur;
- geen echte openbare ruimtes, maar residuele subgehelen, die vaak slecht onderhouden zijn (geïsoleerde driehoeken, Ninoofseplein, Pierronpark, ...);
- op de schaal van de TOP kan het kanaal worden ervaren als een fysieke grens en werken als een stedelijke breuklijn;
- de aanwezigheid van water wordt weinig benut.



< > Ninoofsepoort (foto's: perspective.brussels)



DICHTHEID EN TYPOLOGIE VAN DE GEBOUWEN

Vanuit morfologisch oogpunt is de TOP een dichtbebouwde ruimte (in 2013 was 70 procent van de oppervlakte van de TOP bebouwd, BISA). De sectoren van Brussel-Stad en Hertogin van Brabant in Molenbeek zijn het dichtst bebouwd (85 procent). Ook de binnenkanten van stratenblokken zijn meestal bebouwd (vooral in de sector Industrie, waar zich grote parkings voor de opslag van auto's aan de binnenkant van stratenblokken bevinden).

Niettemin vormt de infrastructuur van de grote lanen (Poincarélaan, Slachthuislaan, Barthélemylaan) en het kanaal een open ruimte. Daarbij komt de restruimte, die bestaat uit 'open' subgehelen: het Pierronplein met een speeltuin, de voet van de Brunfautoren in het midden van de site en van de torens aan de Papenest, de twee percelen ('driehoeken') aan de Ninoofsepoort en tot slot het Ninoofseplein. De TOP bestaat eveneens uit een aantal open publieke plaatsen (Hertogin van Brabantplaats, Alphonse Lemmensplein, Nieuwe Graanmarkt).

Vanuit het oogpunt van de typologie van de gebouwen hebben de opeenvolgende en vaak niet-gecoördineerde stedenbouwkundige transformaties in de TOP maar ook rond de Ninoofsepoort geleid tot het ontstaan van nogal gevarieerde bouwvolumes en bouwstijlen, die getuigen van verschillende historische perioden.

< Dichtheid van de gebouwen (bron: Urbis P&B, 2015)

Gebouwen in de TOP:

- kleine woongebouwen (rijen van oude herenhuizen voor één gezin in neoklassieke stijl met drie verdiepingen, vaak onderverdeeld), verspreid over de hele TOP;
- oude arbeidershuizen (wooncomplexen of individuele woningen) en oude winkelgebouwen (oude beenhouwerijen) rond de Ninoofsepoort;
- industriële gebouwen van 4-5 verdiepingen aan de Kleine Ring en in de sector Zennestraat (vaak omgebouwd tot privéwoningen);
- gebouwen in een meer hedendaagse stijl (van 6 tot 8 verdiepingen) aan het kanaal;
- hier en daar sociale woontorens en woonblokken, van meer dan 10 verdiepingen.

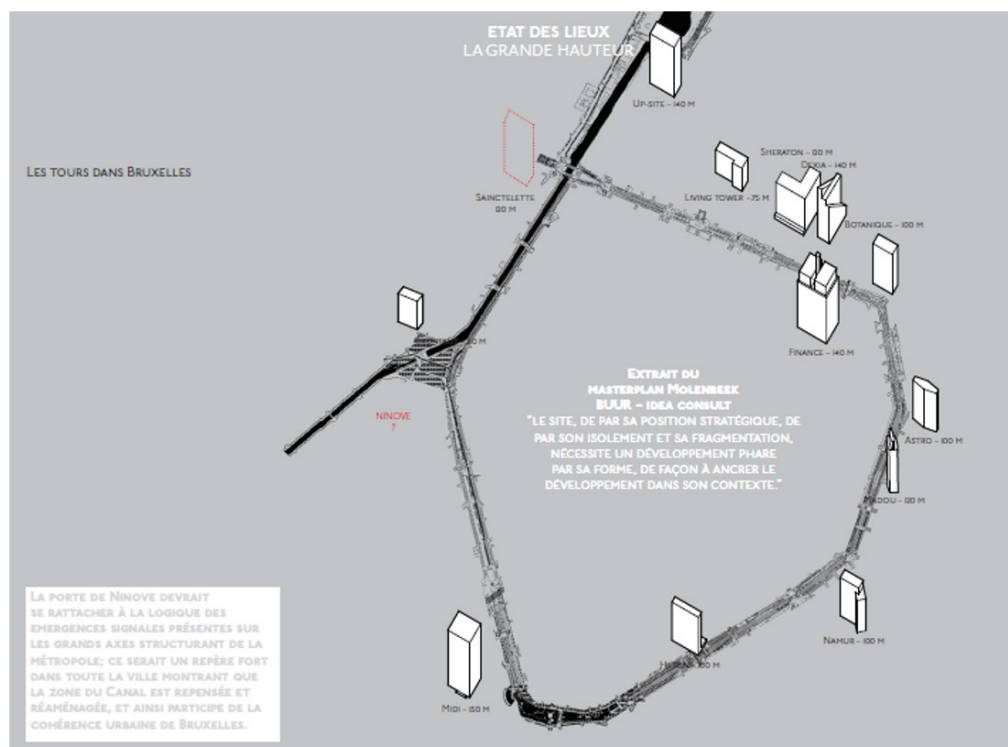
< Verschillende types bebouwing (foto's: perspective.brussels en Google Maps, 2016)

HOOGTES EN PERSPECTIEVEN

Vanwege zijn stedenbouwkundige structuur (doorkruist door grote verkeersassen, hoek van de Vijfhoek, verbinding tussen oost en west) behoort de Ninoofsepoort tot de bevoorrechte plaatsen van de Vijfhoek om structurele ruimtes te creëren.

In het Brusselse landschap zijn meerdere torens geplaatst aan de grote structurele assen: de woontoren Up-Site aan het kanaal van Willebroek (140 meter), de Madoutoren (120 meter) aan de Kleine Ring, de IT Tower (102 meter) aan de Louizalaan en de Zenithtoren (96 meter) aan de Albert II-laan.

Deze torens vormen stedelijke ijkpunten.

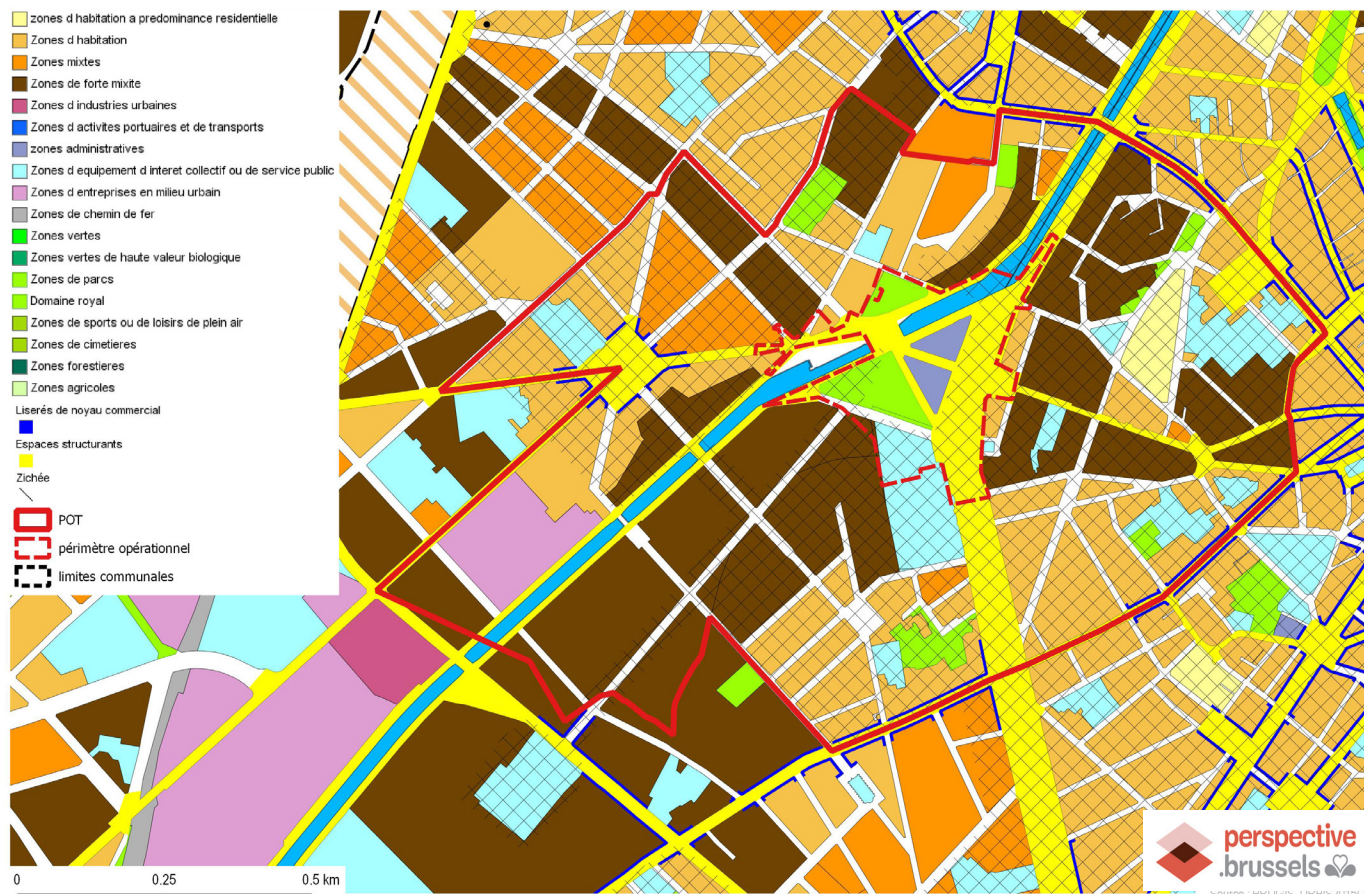


Bron: Masterplan Molenbeek, BUUR, 2013



STEDELIJKE SITUATIE EN MORFOLOGIE: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN DOELSTELLINGEN

- De huidige grote dichtheid van de TOP vereist de aanleg van open ruimte, van ademruimte (luchtige open ruimte, park, groenstroken, opening van bebouwde ruimte, ...) en de verbetering van de stedelijke voorzieningen (kwaliteit van de voetpaden, voetgangers- en fietsersroutes, bomen, straatmeubilair, wegwijzers, toegang tot het water, ...).
- Hoe kunnen de toekomstige projecten worden geïntegreerd en in harmonie zijn met de erfgoedelementen die al aanwezig zijn in de zone (bv. benutting van de octrooipaviljoenen): hoe geven we deze erfgoedelementen nieuwe functies en houden we daarbij rekening met de vereisten voor de transformatie van gebouwen?
- Hoe laten we de herinrichting van de openbare ruimte aansluiten op het netwerk van de Brusselse openbare plaatsen (Hertogin van Brabantplaats, Oude Graanmarkt, Thurn & Taxis, Hallepoort, ...)?
- Hoe kunnen we met alle onderdelen van de herinrichting van de Ninoofsepoort zorgen voor een verbinding tussen het oosten en het westen van de stad?
- Op basis van het gebrek aan identiteit en de kenmerken van de openbare ruimte van de Ninoofsepoort zou het opportuun zijn om aan te sluiten op de sterke assen van de Kleine Ring, die getuigen van een zekere stedelijke coherentie.



PLANOLOGIE

Demografisch GBP

Binnen de TOP komen verschillende bestemmingen van het GBP samen. Overheersende functies zijn woongebieden en sterk gemengde gebieden, vooral in de sectoren Industrie en Dauw-Oost. In mindere mate vinden we er gebieden voor voorzieningen van collectief belang, parkgebieden, administratieve gebieden (vooral in de operationele perimeter) en gemengde gebieden.

Sinds 2013, met de wijziging van het GBP naar het demografisch GBP, is de woonfunctie naar voren geschoven in de gewestelijke ontwikkeling. Op de schaal van de TOP wordt dat geconcretiseerd in de ontwikkeling van een OGSO (ondernemingsgebied in stedelijke omgeving) in het westelijk deel van de sector Birmingham-Zuid en in de noodzaak om het naast elkaar bestaan van industriële en residentiële functies anders te bekijken.

Een groot deel van de TOP, vooral ten zuiden en oosten van de operationele perimeter, is bestemd als een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing. In zo'n gebied moet bijzondere aandacht worden besteed aan het behoud van het erfgoed en de kwaliteit van de openbare ruimte.

GewOP / GPDO

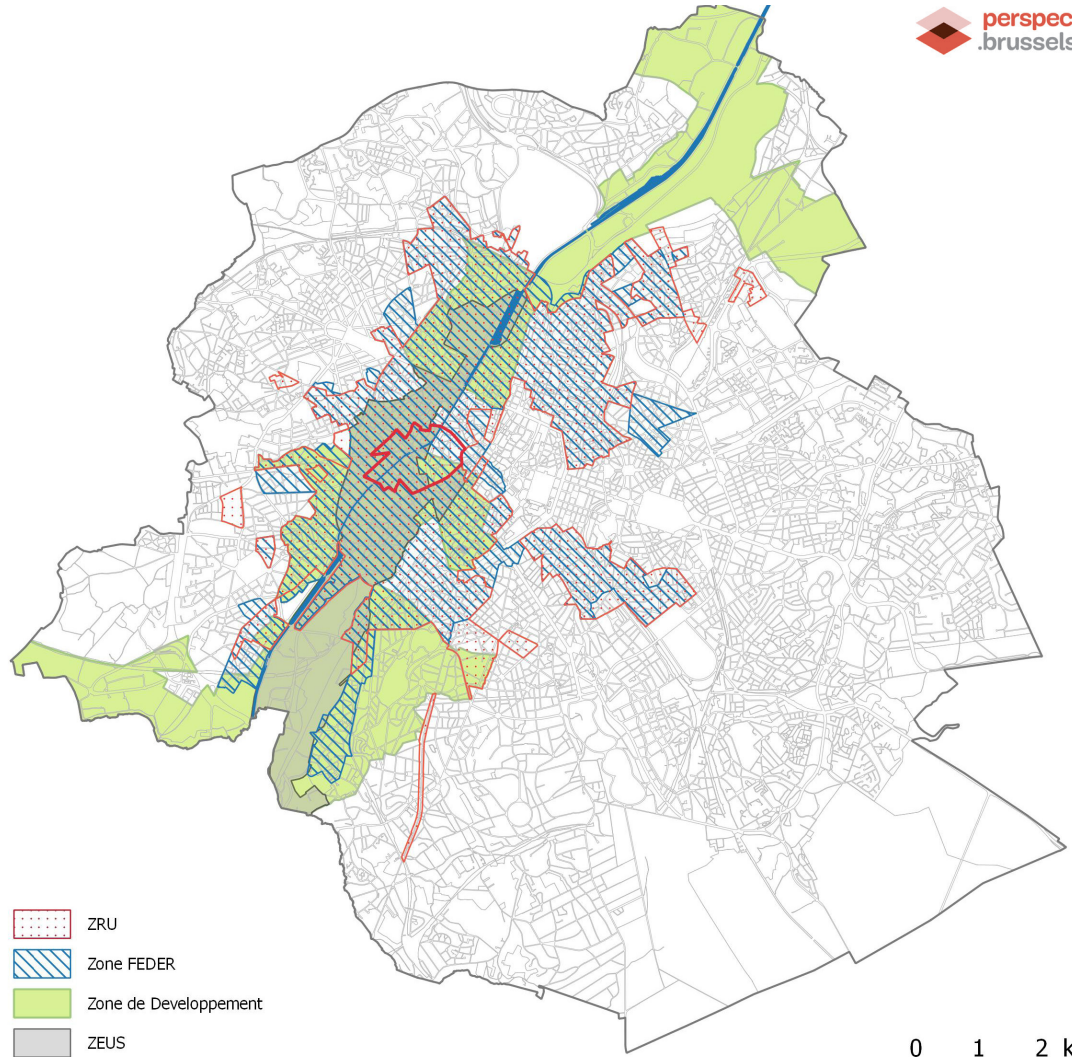
In 2002 was al een mutatie van het terrein rond de Ninoofsepoort opgenomen in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP). Dit plan adviseerde om de stedelijke perspectieven en landschappen te respecteren en erop toe te zien dat de inrichting van de openbare ruimte past binnen een logisch landschapsontwerp, dat een eenvoudige en functionele lezing van de stad mogelijk maakt.

In termen van mobiliteit worden ook maatregelen aanbevolen om de leefomgeving te verbeteren: busbanen beschermen, een deel van de gewestelijke fietsroute (GFR) aanleggen en een zone 30 inrichten. Ook de ontwikkeling van een intermodaal knooppunt wordt besproken.

In termen van leefmilieu is het gebied van de Ninoofsepoort opgenomen in een 'structureerende ruimte met versterkte milieu-integratie'. Die is hoofdzakelijk bedoeld om de ruimte voor actieve vervoerswijzen te versterken zonder het volume en de vlotte doorstroming van het autoverkeer te benadelen, waarbij ook wordt toegezien op het aanbrengen van meer aanplantingen in de openbare ruimte.

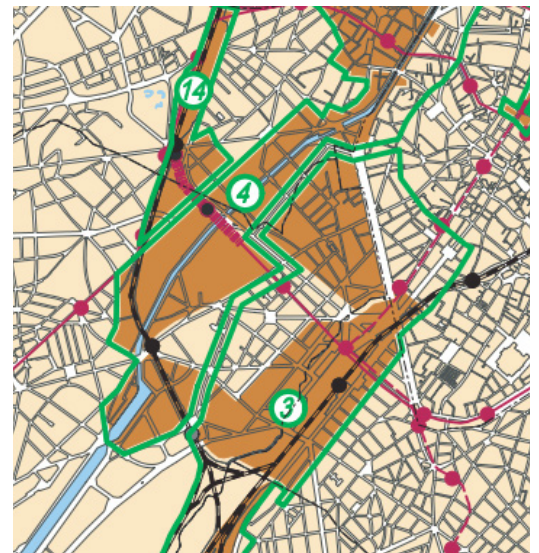
In 2015 legt het ontwerp-GPDO het accent op de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen, diverse groenstroken en nieuwe verbindingen voor voetgangers en fietsers in deze wijk, die onvoldoende worden geacht.

< Bestemmingsplannen
(bron : BDU, 2014)



-  ZRU
-  Zone FEDER
-  Zone de Developpement
-  ZEUS
-  POT

0 1 2 km
Source: Urbis, BDU, BBP



Ook integreert het ontwerp-GPDO de ambities die het Gewest heeft voor het kanaal, namelijk het creëren van ‘verbindingen tussen deze initiatieven en het stimuleren daarvan door een doelgerichte dynamisering van het publieke domein’. De ambities uit het Richtschema dat Xaveer De Geyter Architects in 2013 uitwerkte voor de Ninoofsepoort zijn eveneens opgenomen in het plan. Er wordt naar verwezen via de doelstellingen voor de oppervlakten van de geplande bestemmingen (zie hoofdstuk ‘Project Ninoofsepoort’).

In 2016 concretiseert het GewOP de acties voor de Ninoofsepoort met de ontwikkeling van een Richtplan van Aanleg voor de Ninoofsepoort. Dat maakt het mogelijk om zo’n 375 nieuwe woningen van diverse types te ontwikkelen, evenals voorzieningen, een groot park en een nieuwe brug over het kanaal voor voetgangers en fietsers. Dit RVA zal tot stand komen en zal zelf worden omkaderd, evenals de ontwikkeling van de Heyvaertwijk, door een Stadsvernieuwingscontract (SVC) voor het gebied Roro-Poincaré.

In het kader van de GewOP’s ligt de TOP in:

- hefboomgebied 4 Kanaal en hefboomgebied 3 Zuid. Deze twee hefboomgebieden bestaan uit een gebied van gewestelijk belang (GGB) aan de kant van Anderlecht en Molenbeek (bruin op de kaart);
- stadsvernieuwingsgebied (perimeter voor de programmatie van wijkcontracten, projecten voor de ontwikkeling van middenklassewoningen door citydev en woonpremies);
- gebieden waar hulp voor ontwikkeling kan worden verkregen (via de toekenning van subsidies): EFRO-gebied 2014-2020 en voor investeringen: ontwikkelingsgebied 2014-2019 en gedeeltelijk in de ZEUS (zone voor economische uitbouw in de stad).

< Prioritaire interventie/
investeringszones (bron:
BSO)

Gewestelijke Beleidsverklaring 2014-2019

De gewestelijke beleidsverklaring bepaalt de grote acties die de komende vijf jaar gevoerd moeten worden. De volgende verbintenissen zijn rechtstreeks van toepassing op de Ninoofsepoort:

- De regering zal nieuwe groenvoorzieningen en openbare ruimte aanleggen in de prioritaire wijken, waaronder de Ninoofsepoort.
- De regering zal minstens 5 toonaangevende projecten uitvoeren in de openbare ruimte gedurende deze regeringsperiode, waaronder de aanleg van een kwaliteitsvolle openbare ruimte aan de Ninoofsepoort.

< Ontwikkelingsplan (bron
: BDU)

1.2.1 VUE D'ENSEMBLE

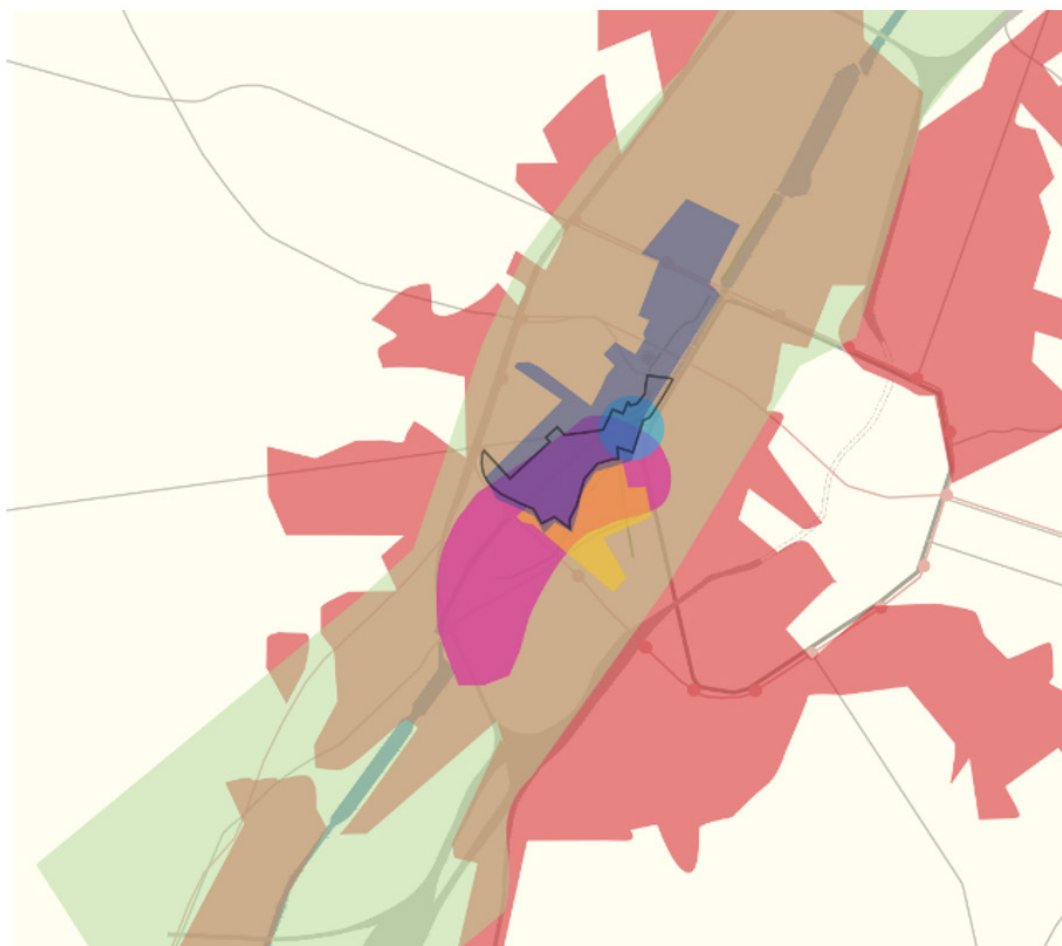
Nous constatons que cette zone a déjà fait l'objet de nombreuses études dans le passé. Ce recueil reprend toutes les études disponibles.

Ces études sont *analysées de façon critique* et les éléments qui peuvent *être repris* dans le contrat de quartier durable Petite Senne sont identifiés. Ainsi, les occasions manquées et les opportunités supplémentaires susceptibles d'intégrer les projets du Contrat de Quartier Durable sont mentionnées dans ce recueil.

Le contrat de quartier durable est donc l'opportunité pour **concrétiser** ces visions et de les mettre en oeuvre localement.

Ainsi, les *occasions manquées* et les *opportunités supplémentaires* susceptibles d'intégrer les projets du Contrat de Quartier Durable sont mentionnées dans ce recueil.

- BRUXELLES 2040
- PLAN-GUIDE
- PLAN-CANAL
- SCHÉMA OPÉRATIONNEL
- MASTERPLAN CANAL
- SCHÉMA D'ORIENTATION DE LA PORTE DE NINOVE
- CONTRAT DE QUARTIER DURABLE COMPAS



INRICHTINGSPLANNEN

Zoals de kaart laat zien, volgen de plannen en voorstellen voor de inrichting van de Ninoofsepoort en omgeving elkaar sinds de jaren negentig op.

Kanaalplan

Op 26 september 2013 stemt de regering in met de ontwikkelingsprincipes voor het kanaalgebied, dat is bestemd als een van de tien 'nieuwe wijken'. Het Kanaalplan beantwoordt aan drie beleidsdoelstellingen die zijn opgenomen in de Gewestelijke Beleidsverklaring:

1. de woonfunctie en voorzieningen versterken ten voordele van iedereen;
2. de werkgelegenheid en de economie versterken door te werken aan een betere stedelijke integratie van economische activiteiten en tewerkstellingskansen voor Brusselaars, vooral degenen die in dit gebied wonen;
3. de kwaliteit van de openbare ruimte versterken, onder meer ten voordele van de actieve vervoerswijzen, waarbij de wijken met elkaar worden verbonden die het kanaal nog steeds scheidt.

De herinrichting van de Ninoofsepoort moet aansluiten op de doelstellingen die in het Kanaalplan staan:

- het centrale deel van de operationele perimeter van de Ninoofsepoort wordt gedefinieerd als een potentiële locatie voor hoogbouw;
- de aanleg van een nieuw park en diverse groenstroken zal een antwoord bieden op het gebrek aan groen in het gebied rond de Ninoofsepoort en zal de leefomgeving van de bewoners verbeteren;
- de heraanleg van een deel van de Kleine Ring zal de doorstroming van het autoverkeer verbeteren;
- de reorganisatie van de weginfrastructuur zal de veiligheid van de voetgangers en fietsers verbeteren;
- onderzoek naar nieuwe voetgangers- en fietsersverbindingen.

Masterplan Kanaal van Molenbeek

Dit masterplan werd uitgewerkt in 2010 en had als doelstelling om het kanaal in het Molenbeekse gedeelte een meer stedelijk karakter te geven en beter te integreren. De globale insteek van dit plan is de vervlechting van een transversale visie met een visie per wijk voor het gemeentelijk grondgebied.

Er is onder meer sprake van een variatie in de straatgevels, de eenvormige en uitgebreide inrichting van de ruimte, de versterking van de bestaande dynamiek, de optimalisatie van de toegankelijkheid, de diversificatie van de productieactiviteiten en de ontwikkeling van handelslinten.

6.1 Vision transversale

6.1.1. L'espace du Canal

- A. Aspects programmatiques : Un Canal urbain
- B. Aspects spatiaux : L'espace du Canal unifié et élargi
- C. Aspects morphologiques : Un front bâti nuancé

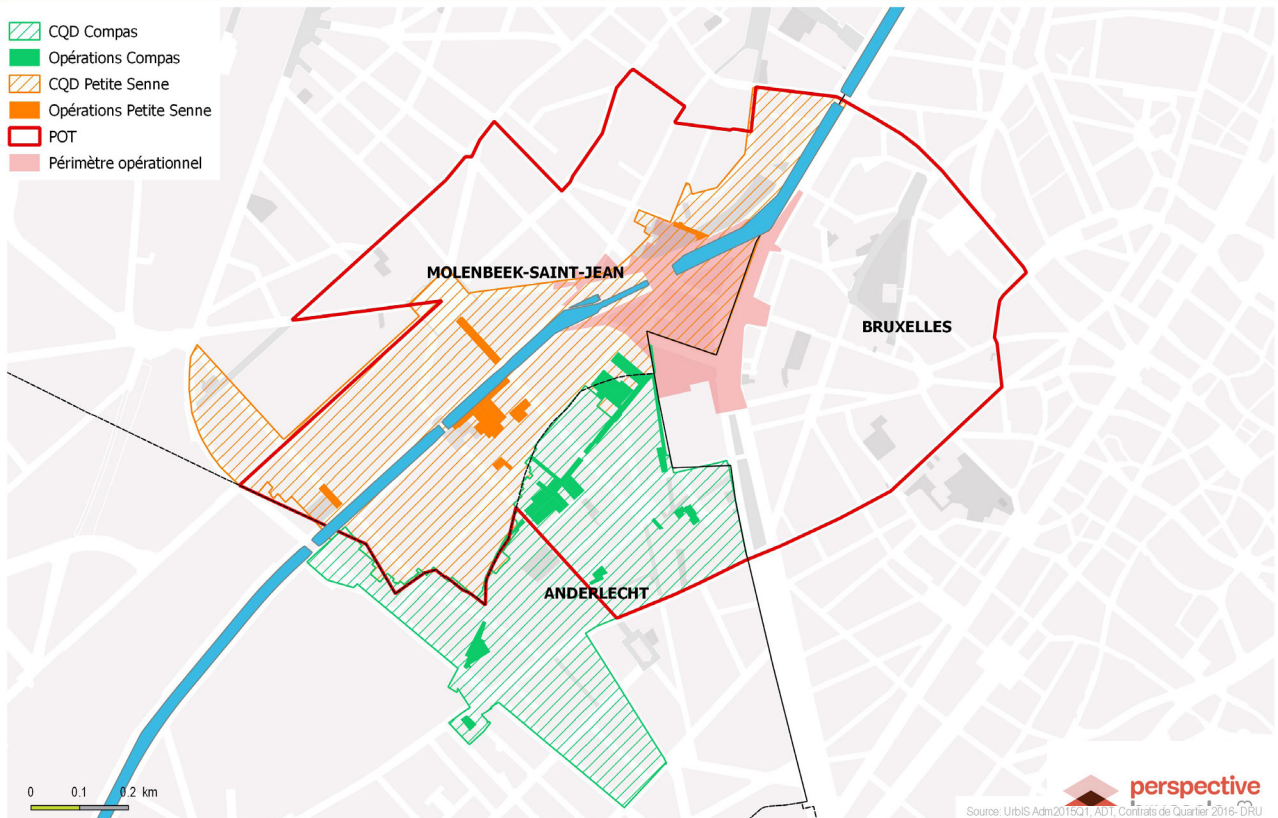
6.1.2 Les Jardins de la petite Senne

6.1.3 Des continuités commerciales qui tissent des liens



6.2 Vision par quartier

- 6.2.1. Centre historique
Acupuncture qualitative
- 6.2.2. Delaunoy
Un nouveau pôle équipant les quartiers
- 6.2.3. Quartier Birmingham
Un quartier productif optimisé et intégré
- 6.2.4. Quartier Heyvaerts
Un quartier densifié, renouvelé
- 6.2.5. Quartier Maritime
Un quartier reconnecté



Het ontwerp voorziet in de reconversie van het stratenblok van Libelco in een publieke wintertuin, de bouw van 38 woningen, de vestiging van een crèche met 72 plaatsen, de verbetering van het zachte weggebruik en de realisatie van een tiental socio-economische projecten (cursussen, organisatie van activiteiten, recreatie, steun aan lokale initiatieven, socioprofessionele inschakeling, ...).

RECENTE PROJECTEN EN REALISATIES

Er zijn talloze projecten geïnitieerd in de omgeving van de Ninoofsepoort, die binnen de schaal van de TOP meer licht werpen op de stedelijke dynamiek waarvan de afgelopen twintig jaar sprake is rond deze zone.

Lopende duurzame wijkcontracten (DWC) / Stadsvernieuwingscontracten (SVC)

- **Duurzaam wijkcontract Kleine Zenne, Molenbeek (2014-2018)**

De perimeter Kleine Zenne ligt rond de kanaalzone ter hoogte van de Heyvaertwijk. Deze perimeter biedt interessante mogelijkheden voor de reconversie van voormalige industriële sites, waar nu vaak autohandelszaken in gevestigd zijn, voor de ontwikkeling van woningen, voorzieningen en groenvoorzieningen.

De oude bedding van de Zenne, die de wijk doorkruist, vormt een grote troef om de dynamiek van deze stedelijke reconversie te steunen.

- **Duurzaam wijkcontract Kompas, Anderlecht (2013 - 2017)**

Het wijkcontract Kompas is gesitueerd aan de rand van de Kleine Ring en in de buurt van het kanaal en is bedoeld om de sociale ontwikkeling van de wijk te stimuleren met diverse maatregelen:

- Herbesteding van een oude drukkerij tot een voorziening voor jongeren en een huis voor sociale cohesie.
- De levenskwaliteit van de burgers verbeteren door een groen voetpad aan te leggen langs de Zenne.
- Woningaanbod verhogen via solidaire woonprojecten.
- Ontwikkeling van een platform voor de sector van de socioprofessionele inschakeling.
- De band van de bewoners met hun wijk verbeteren door participatieve projecten te lanceren en door het lokale leven te stimuleren (start van nieuwe buurtwinkels).

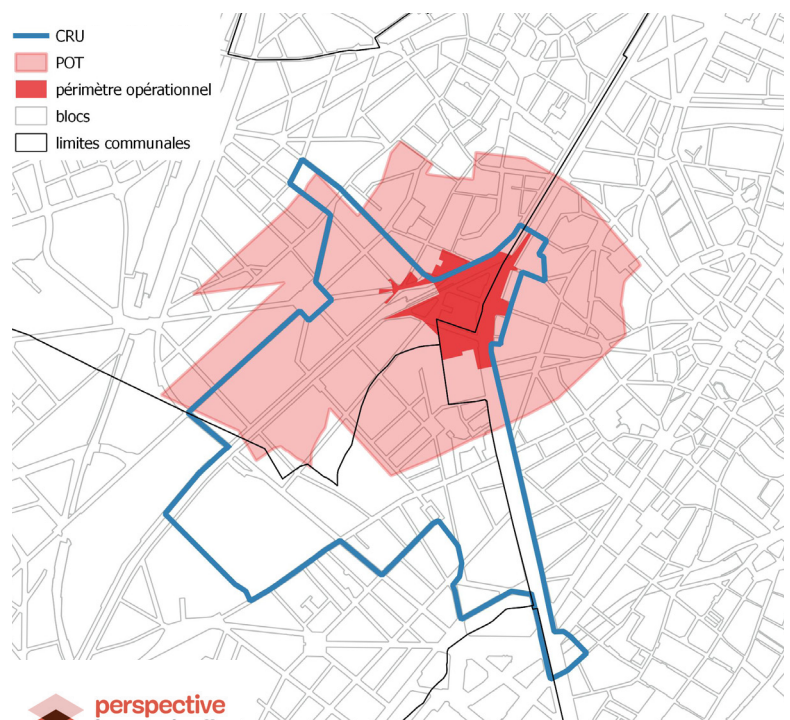
Het wijkcontract behelst ook de ontwikkeling van 9 woningen.

Sinds 2007 zijn er vijf andere duurzame wijkcontracten gevoerd rond de TOP

< *Stedenbouwkundig
onderzoek Molenbeek
Kanaal, BUUR, IDEAConsult,
november 2010*

< *Lopende projecten van
duurzame wijkcontracten
(bron: BSO, 2016)*

DWC Kleine Zenne (2014-2018) - Molenbeek		Aantal woningen	Type
Wintertuin en openbare ruimte	Gewest & gemeente & Beliris & EFRO		Openbare ruimte
Taallabo, spel en werk	Gewest & gemeente & Beliris		Infrastructuur
Gemengde woonvorm, werk, cultuur	Gewest & gemeente & Beliris & Alliantie Wonen	17	Publieke huisvesting en infrastructuur
Kringloopwinkel			Infrastructuur
Woningen en crèche Liverpool	Gewest & gemeente & Beliris & EFRO	12	PPS vastgoed en infrastructuur
Woningen Heyvaert	Gewest & gemeente	4	PPS vastgoed
De Bonnestraat en Mariemontkaai	Gewest & gemeente & Brussel Mobiliteit		Openbare ruimte
Verbinding Pierron-Brunfaut	Gewest & gemeente		Openbare ruimte
DWC Kompas (2013-2017) - Anderlecht		Aantal woningen	Type
Herbestemming drukkerij	Gewest & gemeente & Beliris	1	Infrastructuur
Lemmensplein 4	Gewest & gemeente		Infrastructuur
Crèche Pottengoed, 20	Gewest & gemeente		Infrastructuur
Pastoor Cuylitsstraat 44	Gewest	8	PPS vastgoed
Park van de Kleine Zenne	Leefmilieu Brussel & Beliris		Openbare ruimte



(Bloementuin - duurzaam wijkcontract, Brussel (2011 - 2015), Cinema Belle-Vue - Wijkcontract, Molenbeek (2009 - 2013), Sluis - Sint-Lazarus - Wijkcontract, Molenbeek (2008 - 2012), Westoever - Wijkcontract, Molenbeek (2007 - 2011), Lemmens - Wijkcontract, Anderlecht (2007 - 2011)).

Dankzij de wijkcontracten kon ook een deel van de kaaien worden gerenoveerd (nieuw wegdek, verlichting, reling), waardoor wandelen langs het kanaal wordt gestimuleerd, vooral aan de kant van Molenbeek



Réaménagement des quais (photo : perspective.brussels)

< Overzicht van de projecten van DWC Kleine Zenne en DWC Kompas (bron: BSV, JNC International, 2016)

- **Stadsvernieuwingscontract Roro-Poincaré**

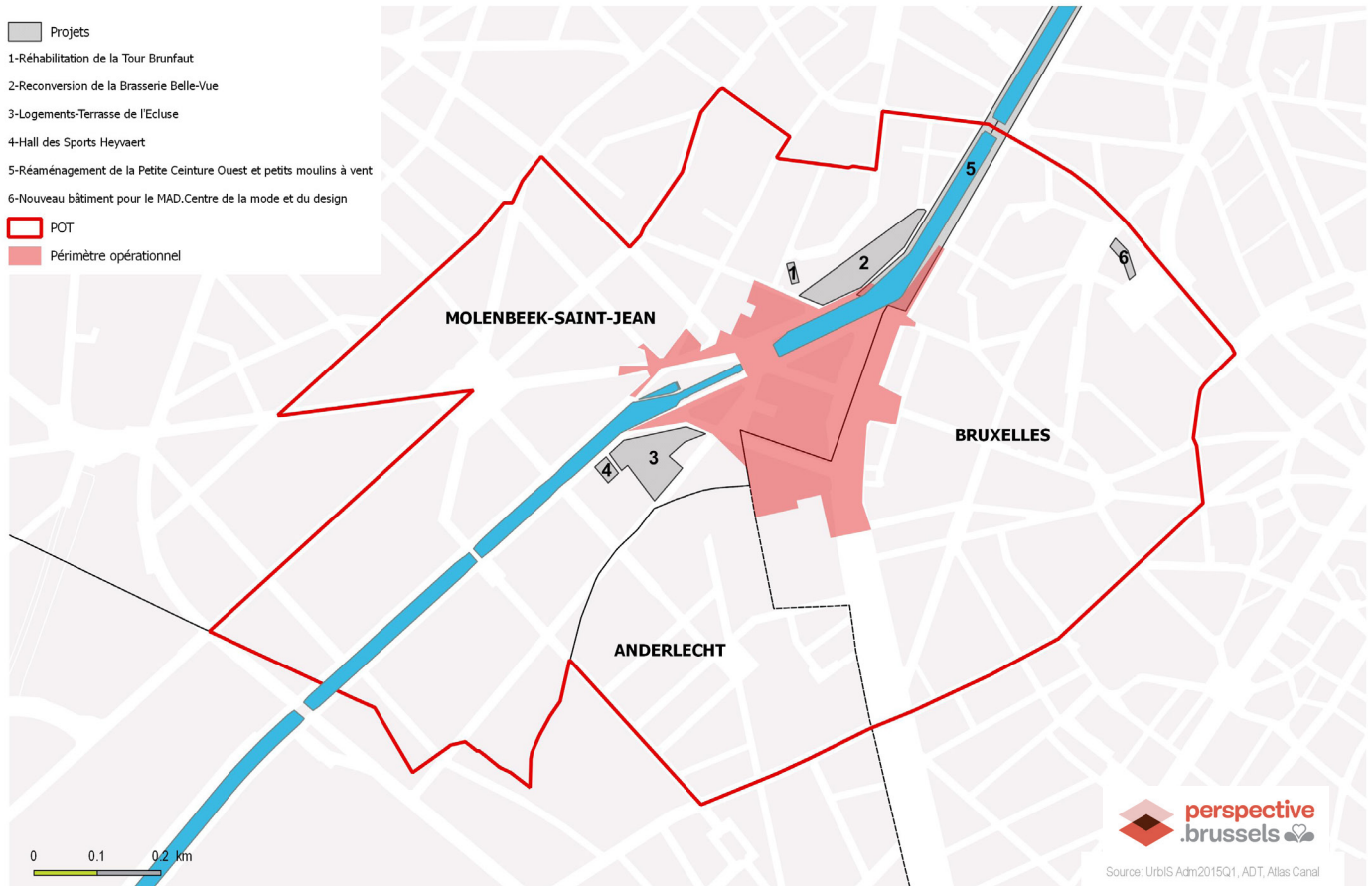
De stadsvernieuwingscontracten zijn gestart in 2016 en zijn bedoeld om grootschalige stadsvernieuwingsoperaties uit te voeren binnen perimeters die zijn gedefinieerd door het Brussels Gewest en die vooral als kenmerk hebben dat ze de gemeentegrenzen overschrijden.

De versterking van het netwerk van openbare ruimtes is een prioriteit, vooral door de aanpak van grootschalige mobiliteitsinfrastructuur, de gemeentegrenzen en braakliggende gebieden tussen de bestaande stad en postindustriële gebieden in herontwikkeling.

Het SVC Roro-Poincaré ligt gedeeltelijk in de TOP en is bijna in zijn geheel opgenomen in de operationele perimeter.

Het programma is gericht op een verbetering van de woonkwaliteit in de wijken (aangepaste woningen, beschikbare open ruimtes in de buurt, nieuwe buurtvoorzieningen) en een betere onderlinge afstemming tussen de wijken, zowel in termen van programmatie als in termen van de inrichting van de openbare ruimte. De valorisatie van de oude Zennebedding is een optie die onderzocht moet worden.

< Perimeter van SVC Roro-Poincaré (bron: DSV, 2016)



ENKELE EMBLEMATISCHE REALISATIES

De recente projecten in de TOP zijn emblematisch voor de culturele en stedelijke heropleving in de centrale wijken. Om er enkele te noemen:

Reconversie van brouwerij Belle-Vue (voltooid)

In 2013 resulteerde de renovatie van het industriële gebouw van de voormalige brouwerij Belle-Vue in de ontwikkeling van een multifunctioneel complex (hotel, culturele, toeristische en sociaaleconomische aspecten), waarin meerdere voorzieningen zijn gevestigd:

- een opleidingscentrum in het hotelwezen (gefinancierd door EFRO-middelen) in een hotel van 29 kamers
- Hotel Meininger biedt 150 kamers voor bescheiden prijzen;
- exemplarisch woonproject Kanal Bellevue met 12 appartementen;
- het MIMA (Millennium Iconoclast Museum of Art) dat parcours en ontdekkingen organiseert rond cultuur 2.0, met de bedoeling om activiteiten te bieden voor verschillende doelgroepen, zoals scholen, verenigingen en gezinnen.

< Emblematische projecten
(bron: Kanaalatlas, ATO
2014)

Terrassen aan de sluis (voltooid), Molenbeek

Dit complex in de buurt van de Ninoofsepoort en het toekomstige gewestelijk park ligt aan het kanaal en biedt 109 middenklassewoningen en 98 parkeerplaatsen. Het werd in 2007 gerealiseerd door citydev.

Sporthal en buurthuis Heyvaert (voltooid), Molenbeek

De sporthal (omnisportzaal en kleinere polyvalente zalen, acties om de gezondheid te promoten, ...) en het buurthuis werden in 2008 gerealiseerd in het kader van het wijkcontract Heyvaert om tegemoet te komen aan het gebrek aan ontmoetingsplekken en wijkinfrastructuur waar deze zone onder leed.

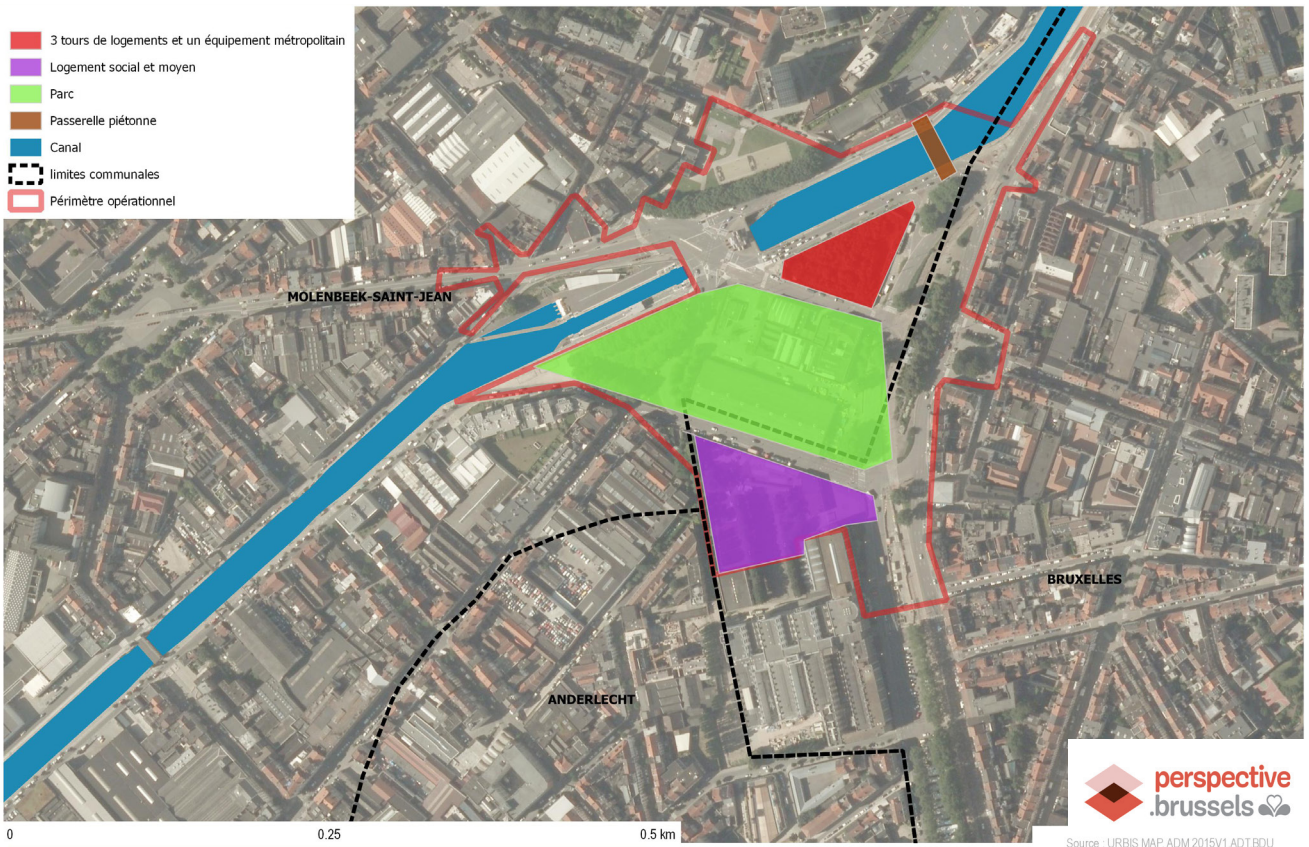
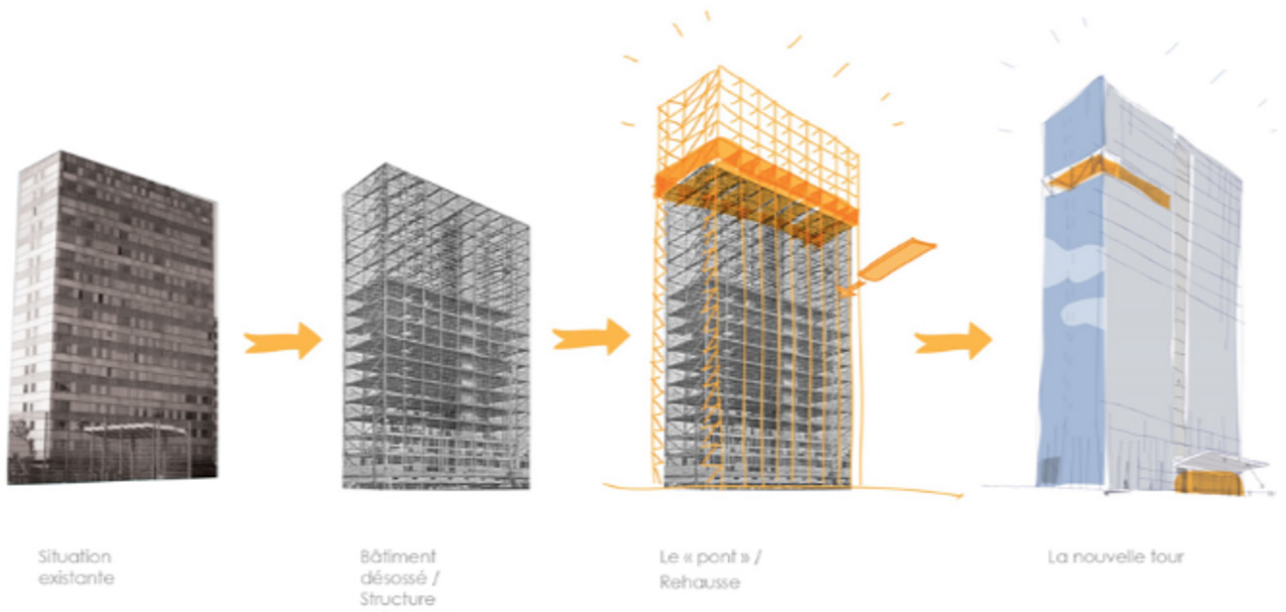
MAD, mode- en designcentrum (loopt), Brussel

MAD Brussels is een plaats voor de opleiding, informatie en promotie van mode en design op nationale en internationale schaal. In 2016 zal het MAD verhuizen naar een gebouw van 3000 m² in het hart van de Dansaertwijk. Dit gebouw ondergaat momenteel een grootschalige renovatie, die wordt gefinancierd in het kader van de EFRO-projecten en door Brussel-Stad.

< Meininger Hotel en Kanal
Belle-Vue (bron: Google
Maps, 2015)

Heraanleg van de Kleine Ring (loopt), Molenbeek

De heraanleg van de Kleine Ring West betreft de openbare ruimte aan het kanaal en is bedoeld om de twee oevers met elkaar te verbinden, onder andere door de aanleg van een houten parcours, een voetgangers- en fietsersbrug



over het kanaal en de herinrichting van de tram- en bushaltes en de kruispunten.

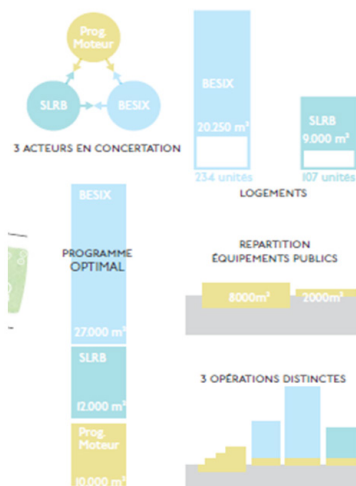
Renovatie van de Brunfautoren (loopt), Molenbeek

De Brunfautoren is 50 meter hoog en werd gebouwd in de jaren zestig. Er zijn 97 sociale woningen in gevestigd. De toren was al enkele jaren in slechte staat en wordt momenteel ingrijpend gerenoveerd: 5 extra verdiepingen, een ontmoetingsruimte in de sokkel, technische lokalen en een polyvalente zaal.

PROJECTEN VAN DE NINOOFSEPOORT

De herinrichting van de Ninoofsepoort start in 2012 met het opzetten van een samenwerking tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Besix Red, onder leiding van het Brussels Gewest, om in overleg verschillende projecten uit te voeren. Deze samenwerking is geformaliseerd door een inrichtingsovereenkomst en door de gezamenlijke bestelling van een richtschema, dat het bureau Xaveer De Geyter in 2013 afleverde.

< Project voor de transformatie van de Brunfautoren (bron: A229, 2013)



Het richtschema van Xaveer De Geyter biedt twee verschillende dichtheidsscenario's. Scenario 2, het minst dense, is op 20 maart 2014 goedgekeurd door de regering. Het stelt de volgende verdeling voor:

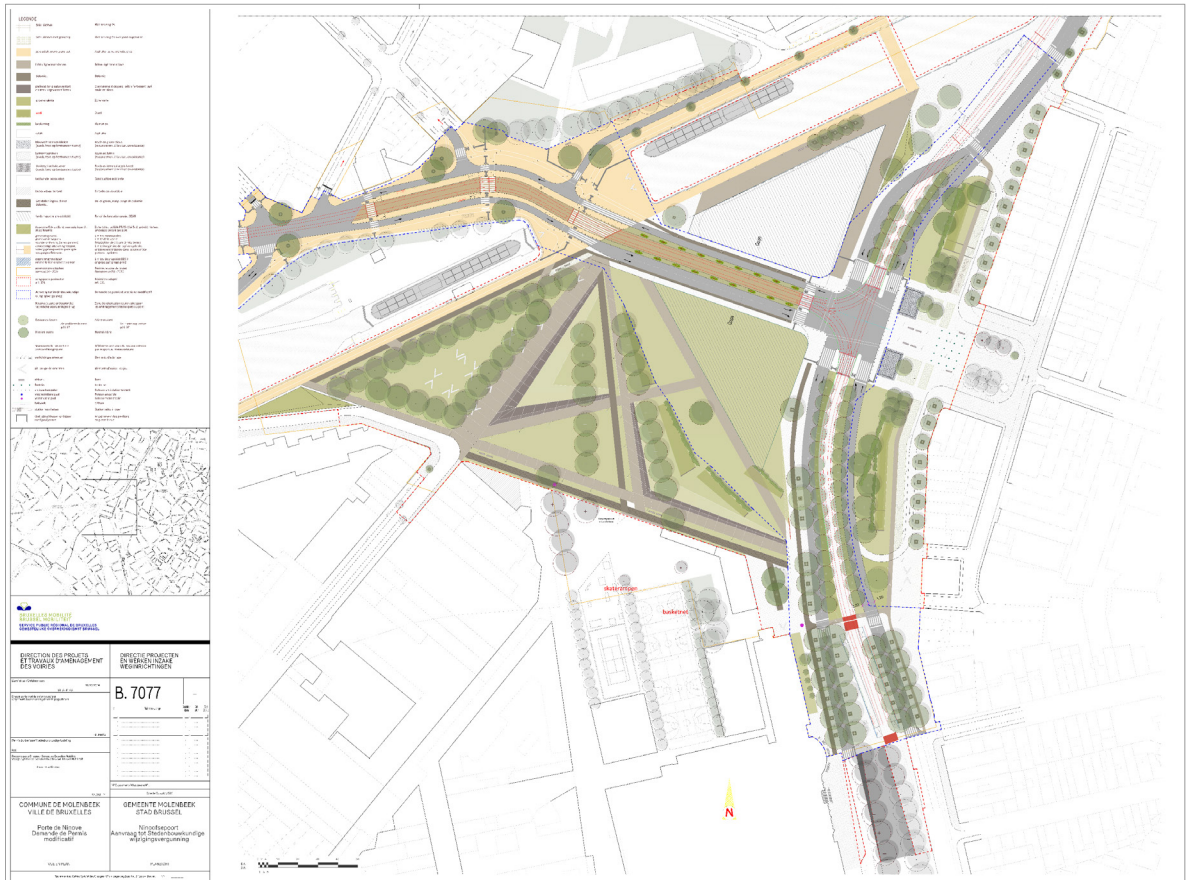
	Bruto opp.	Aantal gebouwen	Hoogte van de gebouwen (m)	Aantal woningen
Besix Red	20.250 m ²	2	90 en 60	234
BGHM	9.000	1	44	107
Optionele voorzieningen	10.000 m ²			

Dit schema vormt de basis voor de criteria die het project moeten kunnen leiden, namelijk:

- de mogelijkheid om de Ninoofsepoort te verdichten vanuit de goede bereikbaarheid van de site en de toekomstige versterking van het lokale en globale openbaar vervoer in de zone;
- kiezen voor een cluster van gebouwen om geen 'alleenstaande toren' te bouwen. De vorm van dit cluster moet zo veel mogelijk interactie aangaan met de openbare ruimte (sokkel, straat, voorplein, terrassen);
- ervoor zorgen dat de impact van de gebouwen op de bestaande uitzichten rekening houdt met het behoud van de lichtinval.

In operationele termen zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd: de drie geplande programma's worden verdeeld in drie afzonderlijke projecten, die worden overkoepeld door hetzelfde richtplan in de vorm van een macro-verkaveling. De coherentie wordt operationeel verzekerd door de benoeming van een hoofdarchitect voor de coördinatie met de twee andere projecten, onder meer voor de parkeerplaatsen en de openbare ruimte. Deze verdeling is mogelijk zonder de aanvraag van een verkavelingsvergunning en een fasering van deze operatie is zeker denkbaar, omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de

< Geplande projecten voor de Ninoofsepoort (bron: perspective.brussels)



timing van de financieringen en de verschillende duur van de projecten of de specifieke proceduretermijnen van elke projectontwikkelaar.

Op dat moment heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest haar voorkeur te kennen geven voor:

- de vestiging van een voorziening met gewestelijke uitstraling (museum of school);
- de bouw van een gebouw van de BHGM met minimaal 60 procent sociale woningen en de rest middenklassewoningen.

Ook moeten de herinrichtingsfasen een tijdelijk gebruik van de site organiseren in het kader van het duurzaam wijkcontract Kleine Zenne.

Het project van BELIRIS: gewestelijk park

Het project voor de herinrichting van de openbare ruimte (groenvoorzieningen en wegen) van de Ninoofsepoort voorziet in de aanleg van een park van 4 hectare om de levenskwaliteit van de buurtbewoners in de wijk te verbeteren. De inrichting moet de circulatie van voetgangers aan de rand van het gebied garanderen. De inrichting van het park moet bestaan uit sport- en spelinfrastructuur als compensatie voor de infrastructuur die verdwijnt doordat de BGHM op die plaats woningen zal ontwikkelen.

Het project heeft de volgende doelstellingen:

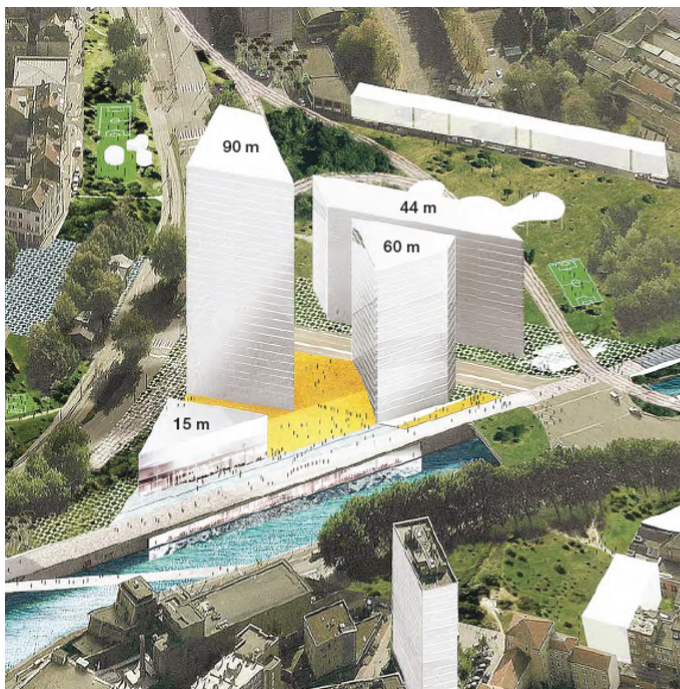
- groenvoorzieningen en rustige plekken creëren;
- water in de stad integreren en het kanaal van Brussel revaloriseren, evenals het tracé van de Kleine Zenne;
- het effect van de stedelijke breuklijn tussen Brussel en Molenbeek teniet doen;
- de stedelijke ruimte herwaarderen zodat de levenskwaliteit in Brussel in het algemeen wordt verbeterd;
- zorgen voor maximale efficiëntie in het openbaar vervoer en maximale gebruiksvriendelijkheid voor actieve vervoerswijzen;
- het autoverkeer op de Kleine Ring vlotter laten doorstromen om de druk op de woonbuurten (Vijfhoek, Molenbeek) te verlichten.

Samengevat bestaat het project uit nieuwe wegen, tramsporen, de inrichting van een park en de realisatie van een nieuwe brug over het kanaal voor actieve vervoerswijzen. Het is momenteel in uitvoering.

< Ontwerp van het geplande gewestelijk park (bron: Brussel Mobiliteit, 2015)

<< Herinrichting van de openbare ruimte in het toekomstige park (bron: Arcadis, BUUR, Beliris, 2016)

< Werken aan de Ninoofsepoort (foto: perspective. brussels, 2016)



Plan maître XDGA 2013



Project Besix Red 2015



Het project van Besix Red: vrije woningen en voorzieningen

Het vastgoedproject van projectontwikkelaar Besix Red voorziet in de bouw van drie torens met privéwoningen, waarin in totaal 270 wooneenheden kunnen komen. Deze torens rusten op een gemeenschappelijke sokkel waarin plaats is voor een voorziening met lokaal en grootstedelijk bereik. De drie hoge gebouwen in driehoekige vorm krijgen een verschillende hoogte. Er is ook plaats voorzien voor 240 parkeerplaatsen, waarvan 50 openbare plaatsen.

Zoals het richtschema aanbeveelt, wil Besix Red van deze torens een plaats maken die openstaat naar buiten, met een maatschappelijke meerwaarde, waar een mix van functies en een sociale mix mogelijk is.

Het project van de BGHM: sociale en middenklassewoningen en voorzieningen

De bouw van 9.000 m² sociale en middenklassewoningen is gepland op een totale oppervlakte van 12.000 m². Er komen 85 sociale woningen (Logement Molenbeekoïes) en 45 middenklassewoningen. De resterende 3.000 m² is bestemd voor 2.000 m² collectieve voorzieningen en kleine buurtwinkels.

Het project is gepland op een deel van het terrein van het Institut des Arts et Métiers. De voorziening van Brussel-Stad, bestaande uit een schrijnwerkersatelier, een gemeenschapszaal en een lokaal voor de sportclub, zal worden afgebroken. Het speelplein en het tennisveld die nu op het perceel van Arts et Métiers liggen, moeten in het toekomstige Richtplan van Aanleg worden verplaatst. De feestzaal moet worden geïntegreerd in het project voor sociale woningen of in de buurt.

De aanvraag van voorzieningen voor het project is in voorbereiding.

MENING VAN DE BEWONERS

In 2014 beschreef het artikel van Claudel en Scohier⁵ de reacties van de bewoners op de transformatie van de Heyvaertwijk.

Globaal kwam daaruit een vraag naar meer overleg met de huidige bewoners en de mensen die er werken (het voorbeeld van het wijkcontract Kompas en van de 'Pool Liverpool-Scheikundige' wordt genoemd, waarvoor er een gebrek aan overleg was met de bewoners maar ook met sommige lokale actoren).

Daarnaast vonden de bewonerscomités dat de economische reconversie van de wijk niet op een duidelijke manier werd aangesneden door de overheid. Het project van citydev was bedoeld als een gemengd project (met productieactiviteiten en woningen), maar werd bekritiseerd omdat het uiteindelijk alleen woningen betrof. Er moeten maatregelen worden overwogen om de werkgelegenheid te bevorderen (voor laaggeschoolde werknemers) om te strijden tegen de massale werkloosheid van de jonge inwoners van de wijk. Het voorstel was om de productieactiviteiten in de meest vervuilde zones van de wijk te behouden, omdat de kosten voor de sanering van deze grond om er woningen te bouwen zeer hoog

< Evolutie van het woningbouwproject 2013-2016 (bron: Besix Red, juli 2016)

< Overleg met de bewoners (bron: IEB)

⁵BRONNEN: CLAUDEL ET SCOHIER. OKTOBER 2014. HEYVAERT: VERS UNE TRANSFORMATION? INTER ENVIRONNEMENT BRUXELLES

zijn.

In het algemeen pleiten de bewoners voor meer groen, voor de verhuizing van de handel in tweedehands auto's naar het noorden van Brussel en voor de invoering van maatregelen om de leefomgeving en de veiligheid in de wijk te verbeteren (hygiëne, ophaling van afval, onderhoud van groenvoorzieningen, verkeerscirculatie, controle op de leegstand van gebouwen, herstel van stedelijke schade, verhoging van het aantal stewards, ...).

Huisvesting is ook essentieel voor de bewoners: de huidige keuzes voor de bouw van nieuwe complexen (Terrassen aan de Sluis, Kompasstraat) stemmen slecht overeen met de huidige lokale bevolking, die meer profijt zou hebben van sociale en huurwoningen. Alternatieven zoals de renovatie van bestaande woningen en het werken met sociale verhuurkantoren kunnen worden overwogen.

Ook het aanbod van diensten stond centraal. De verenigingen wezen op de behoefte in de wijk aan schoolondersteuning en huiswerkbegeleiding, alfabetisering van volwassenen en steun aan nieuwkomers.

Hierbij moet worden opgemerkt dat een deel van de vragen van de bewoners een antwoord zal krijgen door projecten die worden uitgevoerd in het kanaalgebied en door projecten die zullen worden gerealiseerd in het kader van wijkcontracten en van het stadsvernieuwingscontract Roro-Poincaré.



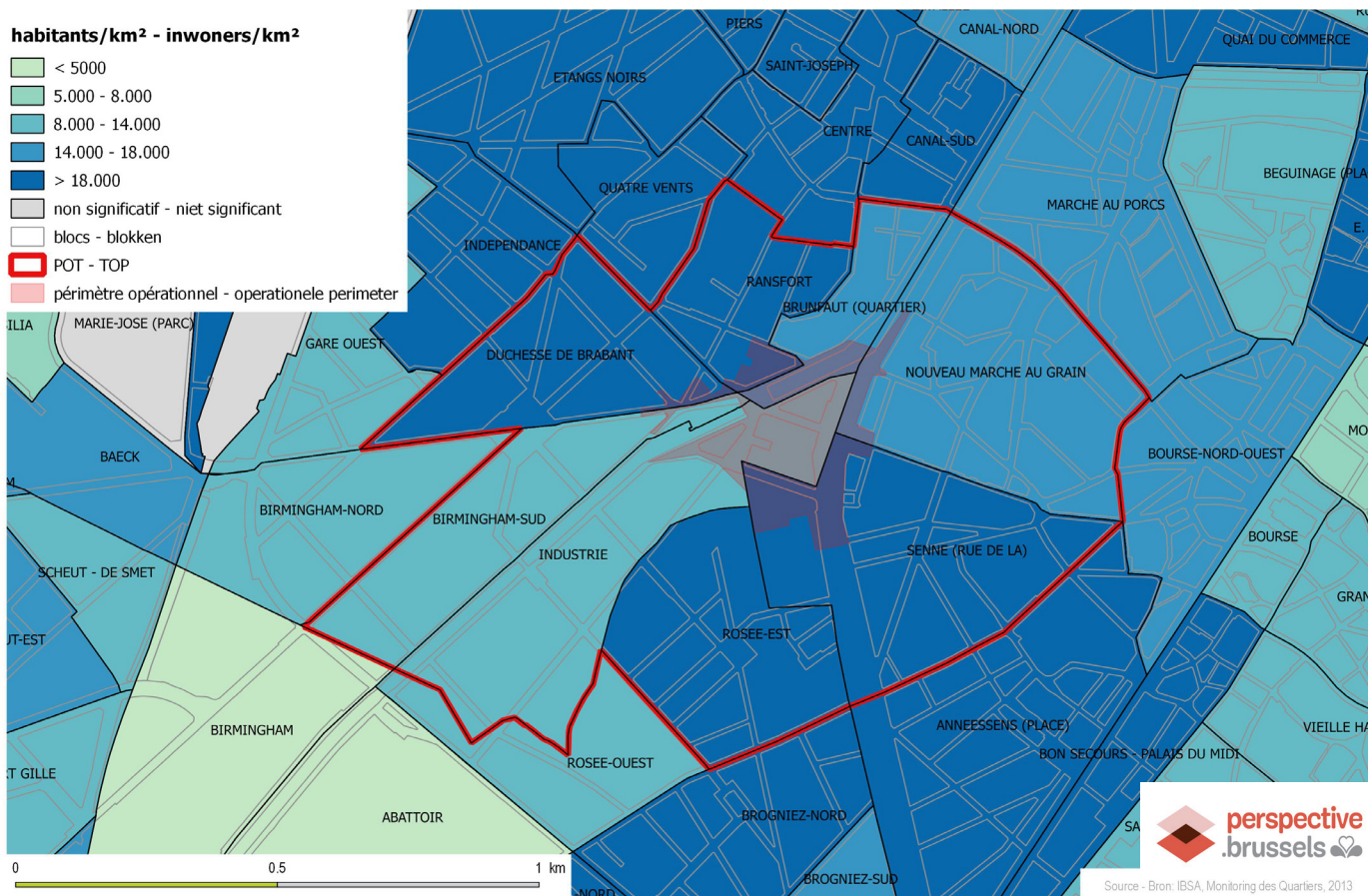
PLANOLOGIE: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN
DOELSTELLINGEN

- Toekomstige inrichtingsprojecten laten aansluiten op de globale dynamiek van de bestaande projecten rond het kanaal.
- Hoe kunnen we de kwaliteit van de inrichting garanderen in termen van toegankelijkheid, veiligheid, stadsdesign, innovatie en duurzaamheid?
- Hoe garanderen we de beste dichtheid voor deze site, rekening houdend met de gewestelijke doelstellingen en de sociaaleconomische uitdagingen, met de mobiliteit en de diensten binnen de wijk?
- Welke identiteit willen we voor de Ninoofsepoort, welk signaal of welke sterke functie, die getuigt van de stedelijke coherentie die wordt nagestreefd door de herinrichting van de kanaalzone?
- Hoe kunnen we beter rekening houden met de expertise van de bewoners?
- Betreffende de plaats van torens:
 - Hoe garanderen we een goede integratie van hoge gebouwen in het landschap (silhouet, volume, inkadering, uitzicht, beeld, ...) op verschillende niveaus: lokaal, binnen het kanaalgebied en m.b.t. de skyline van het gewest?
 - Hoe beheren we de perspectieven van de assen Fabriek en Saintelette in het kader van de ontwikkelingsprojecten in de zone, met name door de plaatsing van hoge gebouwen die in twee richtingen zichtbaar zijn vanaf de Kleine Ring?



habitants/km² - inwoners/km²

- < 5000
- 5.000 - 8.000
- 8.000 - 14.000
- 14.000 - 18.000
- > 18.000
- non significatif - niet significant
- blocs - blokken
- POT - TOP
- périmètre opérationnel - operationele perimeter



Source - Bron: IBSA, Monitoring des Quartiers, 2013

Over het algemeen bestaat de bevolking van de TOP hoofdzakelijk uit jongeren en gezinnen. Deze bevolking is afkomstig uit het buitenland en behoort tot de meest kwetsbare groepen van het Brussels Gewest, waarbij er een groot contrast blijft bestaan tussen het oosten en het westen van de TOP.

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE

In totaal zijn er 17.978 inwoners in de TOP (dat is 9,3 procent van het kanaalgebied). De sector Zennestraat heeft de meeste inwoners (3.813 inwoners), de sector Brunfaut het minste, met 837 inwoners.

Zennestraat	3813
Nieuwe Graanmarkt	3086
Dauw-Oost	2589
Hertogin van Brabant	2508
Ransfort	2316
Industrie	1495
Birmingham Zuid	1334
Brunfaut	837

De territoriale observatie-perimeter (TOP) schrijft zich in in de demografische dynamiek die de kanaalzone kent, zijnde een significante stijging van haar bevolking sinds twaalf jaar. De TOP is gesitueerd in de gemeentes Anderlecht, Brussel en Molenbeek. Deze drie gemeentes kennen binnen het Gewest één van de meest uitgesproken bevolkingsstijgingen: tussen 2010 en 2015 kende de bevolking een gemiddelde aangroei van 10,7% (terwijl het Brussels Gewest gemiddeld een aangroei kende van 13%). In het zicht van 2020 zal deze stijging aanhouden met een percentage tussen de 6,5 en 7,5 %.

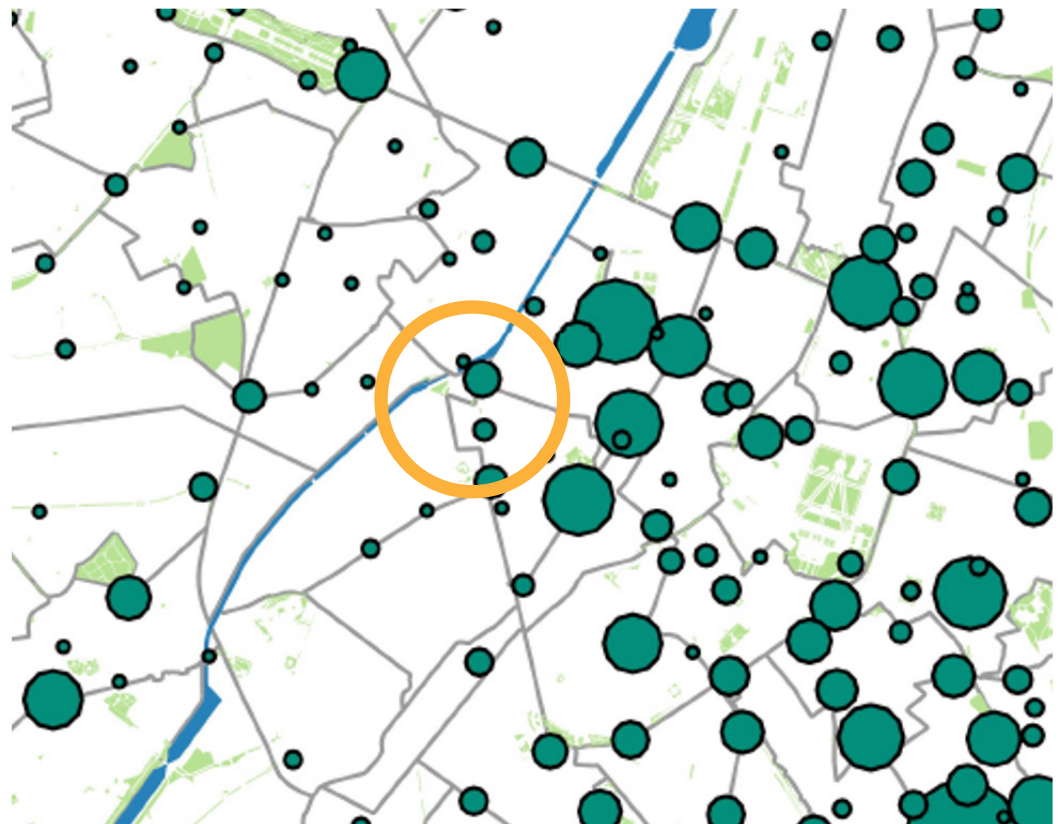
HOGE DICHTHEID

Hoewel de site van de Ninoofsepoort zelf een zeer lage dichtheid heeft, behoren de omringende sectoren tot de meest dense van het gewest.

In 2013 was de gemiddelde dichtheid in de TOP 16.407 inwoners/km². Dat is twee keer meer dan het gewestelijke gemiddelde van 7.155 inwoners/km² (6.478 inwoners/km² voor het kanaalgebied).

De sectoren Ransfort en Hertogin van Brabant hebben een nog hogere dichtheid, hoger dan 20.000 inwoners/km². Deze situatie wordt verklaard door de aanwezigheid van woontorens.

Het westelijke gedeelte van de TOP is daarentegen relatief minder dens. De sectoren Industrie en Birmingham-Zuid hebben een dichtheid tussen 8.000 en 10.000 inwoners per km². In deze twee sectoren, waar de operationele perimeter ligt, vinden we het grootste potentieel voor verdichting.



JONGE BEVOLKING

De sterke aanwezigheid van jongeren onder de bevolking is een opvallend kenmerk van de TOP, vergelijkbaar met het kanaalgebied. Ook hier zien we

Sectoren	-3 jaar	0-17 jaar	18-24 jaar	+65 jaar
Dauw-Oost	6,33	30,05	10,50	6,44
Nieuwe Graanmarkt	4,21	22,95	9,22	7,84
Zennestraat	5,56	24,90	9,87	8,24
Hertogin van Brabant	6,99	32,61	11,66	5,34
Birmingham Zuid	6,61	33,10	9,98	5,61
Ransfort	4,34	32,83	12,49	7,22
Industrie	7,45	30,15	9,28	4,85
Brunfaut	4,90	35,48	8,48	8,48
Gemiddelde TOP	5,69	28,98	10,34	6,90
Gemiddelde gewest	4,63	22,73	8,80	13,28

> Leeftijdscategorieën in de bevolking van de TOP (bron: BISA, 2014)

grote variaties tussen het oosten en het westen.

Jongeren onder 18 jaar vertegenwoordigen bijna een derde van de bevolking van de TOP (gemiddeld 28,9 procent tegenover gemiddeld 22,7 procent in het gewest). Ze wonen vooral in de sectoren Brunfaut (35 procent) en Birmingham-Zuid (33 procent) en zijn het minste vertegenwoordigd in het oosten van de TOP in de sectoren Nieuwe Graanmarkt en Zennestraat.

Ouderen zijn daarentegen redelijk zwak vertegenwoordigd in de TOP, met slechts 7 procent 65-plussers tegenover 13,2 procent in het Brussels Gewest.

< Aantal studenten per dichtstbijzijnde MIVB-halte bij de woning (bron: peiling ATO, 2015)

Ook het aandeel 0-3-jarigen is significant en bedraagt gemiddeld 5,6 procent (tegenover 4,6 procent voor het Brusselse gemiddelde), duidelijk geconcentreerd in de sectoren in het westen van de TOP. De sector Industrie kent het hoogste percentage zeer jonge kinderen (7,4 procent), terwijl de sectoren Nieuwe Graanmarkt, Brunfaut en Ransfort zich onderscheiden met een veel lager percentage (rond 4,5 procent).

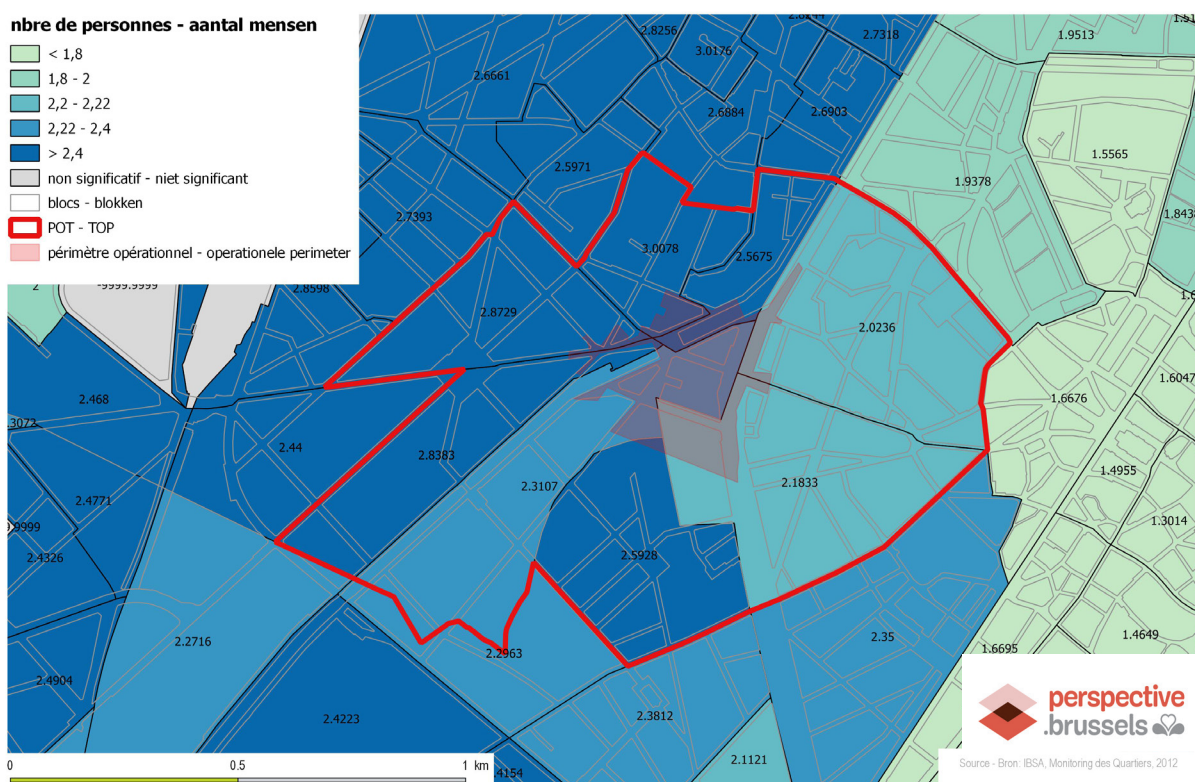
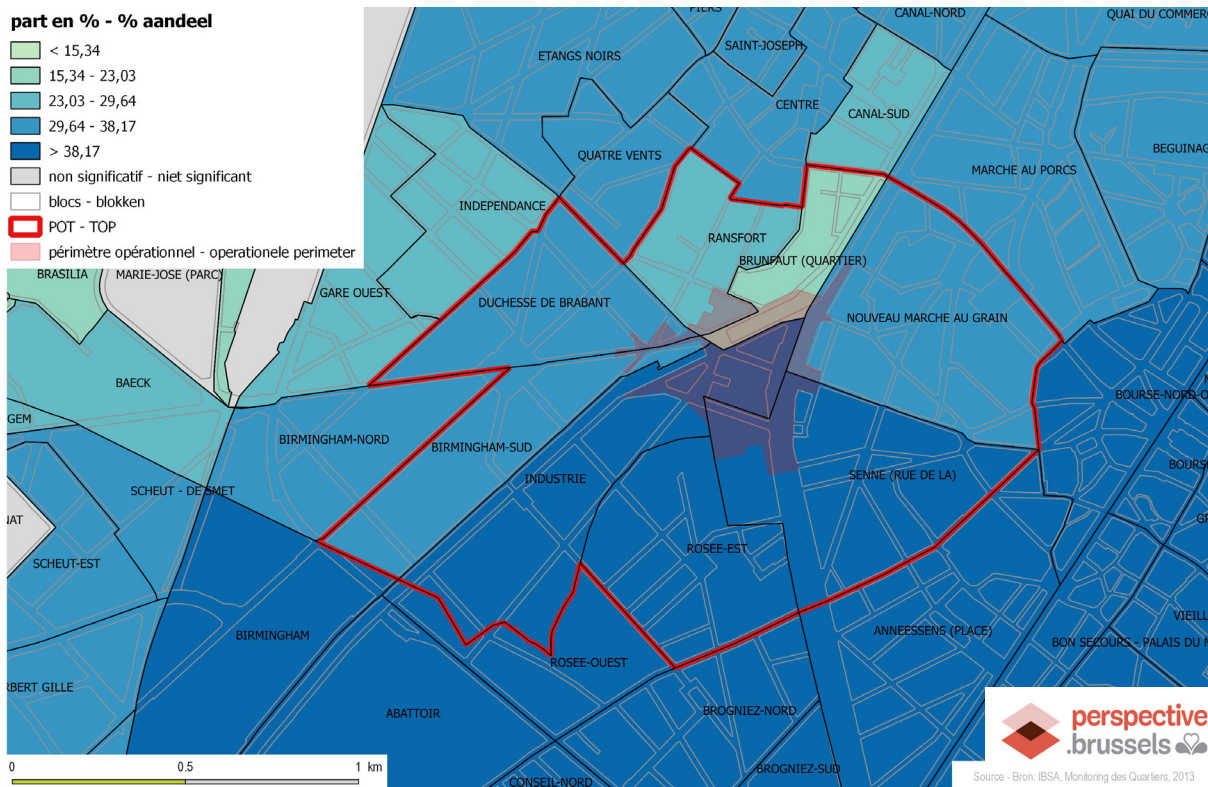
In sommige sectoren in de TOP (Brunfaut en Zennestraat), maar vooral eromheen, aan de kant van het centrum van Brussel, vinden we ook een studentenbevolking (volgens de studie van het ATO, 'Het studentenleven in Brussel' uit 2015). Er wonen ongeveer 300 studenten in deze zone (zie groene cirkels op de kaart).

Daarnaast heeft de ontwikkeling van private vastgoedprojecten (bijvoorbeeld reconversie van verlaten industrieterreinen) een bevolking van dertigers aangetrokken, met een nogal verschillend socio-economisch profiel van de reeds bestaande bevolking (afkomstig uit de middenklasse met een hogere koopkracht), waardoor een bepaalde sociale mix wordt bereikt.

< Privétuinen en nieuwe woningen op een herontwikkeld braakliggend industrieterrein (foto: perspective. brussels, 2016)

HOOG PERCENTAGE BUITENLANDERS

De bevolking van de TOP wordt gekenmerkt door diversiteit: gemiddeld meer



dan een derde van de bewoners is van buitenlandse afkomst.

Het gemiddelde percentage buitenlanders bedraagt 35,5 procent (33 procent voor het gewestelijk gemiddelde). Deze multiculturaliteit is vooral sterk aanwezig in het zuiden van de TOP waarin het percentage schommelt rond 40 procent: Industrie (44 procent) en Dauw Oost (42,5 procent).

De meest vertegenwoordigde buitenlanders zijn afkomstig uit Noord-Afrika, gemiddeld 9,7 procent (2,5 keer meer dan het gewest). In het noorden van de TOP, in de sector Hertogin van Brabant, is 12 procent van de bevolking afkomstig uit Noord-Afrika.

Buitenlanders uit het Europa van de 15⁶ zijn weinig vertegenwoordigd in de TOP. Ze zijn geconcentreerd aan de rand van de TOP, aan de kant van Brussel, met een percentage van bijna 18 procent van de bevolking van de Vijfhoek.

GROTERE HUISHOUDENS

De TOP wordt gekenmerkt door een hoog percentage grote gezinnen. De gemiddelde grootte van de huishoudens is 2,44 personen per woning tegenover 2,11 gemiddeld in het gewest.

De grootste huishoudens vinden we in de sectoren Brunfaut, Ransfort, Hertogin van Brabant en Birmingham (2,5 tot 3 personen per woning).

Daarnaast valt op dat er een significant percentage alleenstaanden van minder dan 30 jaar woont in de sector Zennestraat (13 procent) en aan de rand van de TOP, aan Brusselse kant.

KANSARME BEVOLKING

Lager mediaaninkomen

In zijn geheel genomen toont het inkomensniveau (het mediaaninkomen op de aangifte) van de sectoren van de TOP de socio-economische problemen van de bewoners. Binnen de perimenter bedraagt dit mediaaninkomen gemiddeld 15.124 euro per jaar in 2013, in vergelijking met 18.941 euro gemiddeld in het gewest.

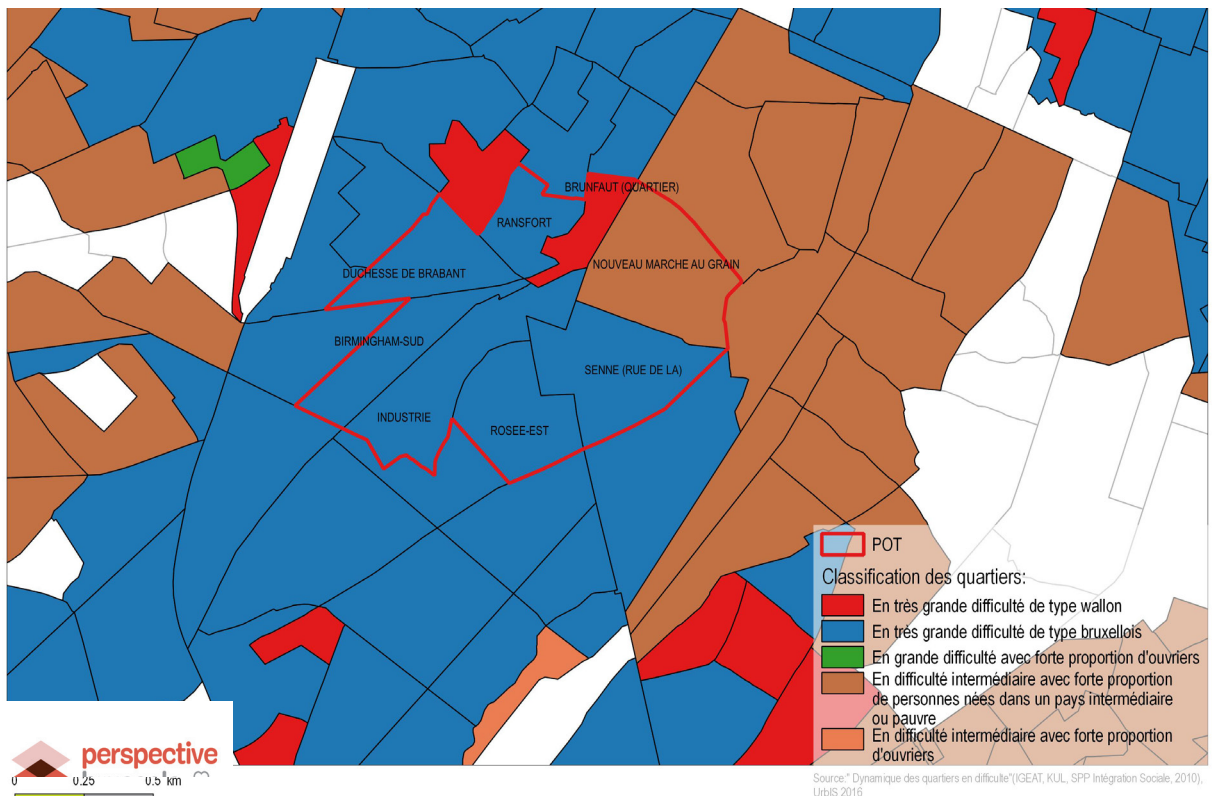
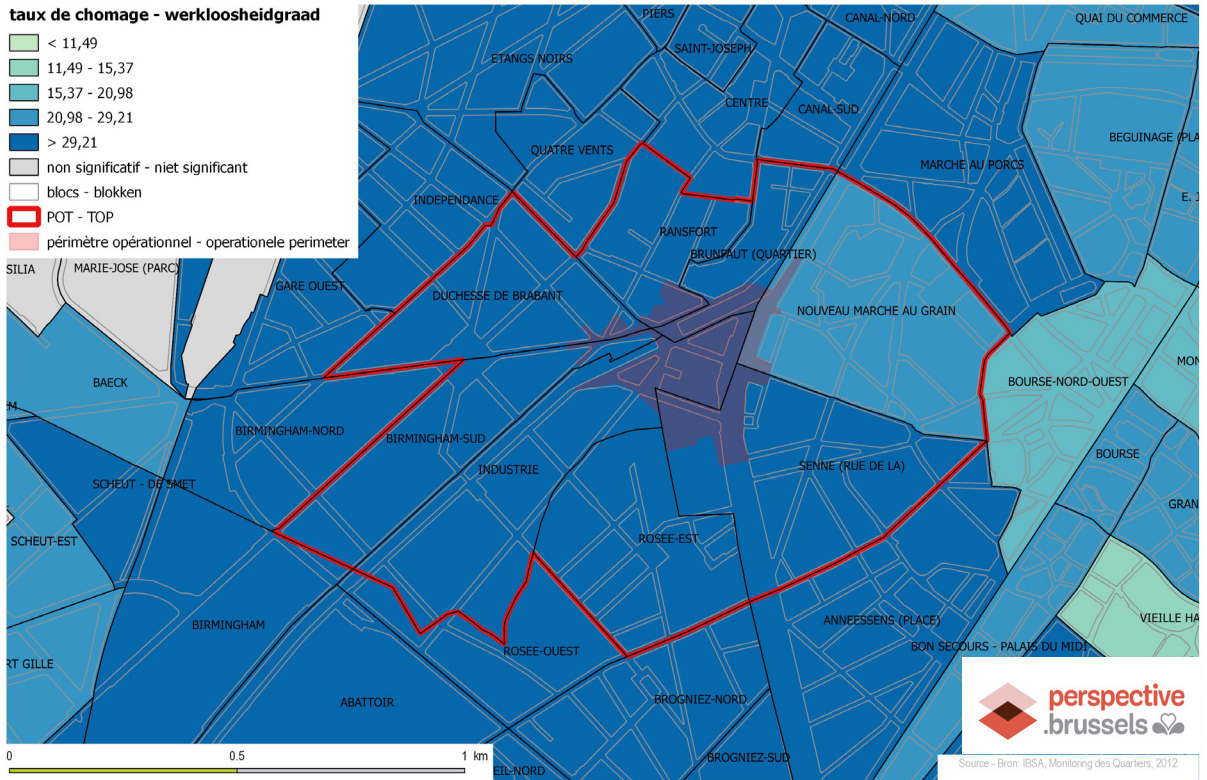
Ook hier zien we een groot contrast tussen oost en west: de sectoren in het westen hebben de laagste inkomens (tussen 13.600 en 14.800 euro), terwijl de sectoren Zennestraat en Nieuwe Graanmarkt zich onderscheiden met een mediaaninkomen rond 16.000 euro.

Een bijzonderheid is de gunstige situatie in de sector Birmingham-Zuid met een mediaaninkomen van 16.500 euro

⁶ Buitenlanders uit het Europa van de 15 zijn het meest vertegenwoordigd op gewestelijke schaal (6 procent in 2013). De vergelijking met de herkomst van de buitenlanders in de TOP is hier relevant.

< Aandeel buitenlanders van de totale bevolking (bron: BISA, 2013)

< Grootte van de huishoudens (bron: BISA, 2012)



Hoge werkloosheid

De werkloosheid in de TOP bedraagt 35,88 procent. Dat is 1,6 keer meer dan het gewestelijk gemiddelde in 2012 van 22,7 procent.

In elke statistische sector is de werkloosheid een stuk hoger dan het gewestelijk gemiddelde. In de sectoren Brunfaut en Dauw-Oost is bijna 50 procent van de bevolking werkloos.

De laagste werkloosheid zien we in de statistische sector van de Nieuwe Graanmarkt, met 27,83 procent.

De werkloosheid treft vooral jongeren (18-24 jaar) met een gemiddelde van 50,5 procent (een van de hoogste in het gewest) in de TOP.

Typologie van sociale moeilijkheden

De studie 'Dynamiek van buurten in moeilijkheden'⁷, die de ULB-KUL uitvoerde over het hele Belgische grondgebied in 2015, ondersteunen de vaststellingen die uit de statistieken van het BISA komen. Om het niveau van de moeilijkheden te bepalen, worden vijf indicatoren gebruikt: inkomen, werkloosheid, percentage personen die van het OCMW afhankelijk zijn, aandeel arbeiders en aandeel personen geboren in een intermediair of arm land, en verzameld in een 'synthetische-index van moeilijkheden' (die dient als basis om achtergestelde buurten af te bakenen).

Volgens de kaart die de typologie van de moeilijkheden geeft, wordt – met uitzondering van de sector Nieuwe Graanmarkt, die een relatief gunstige situatie kent – de gehele TOP gekenmerkt door 'zeer grote sociale moeilijkheden' (rood en blauw).

We zien hier een overheersend type kansarmoede, namelijk sectoren 'in zeer grote moeilijkheden van het Brusselse type' (sectoren in het blauw). Dit type kansarmoede wordt gedefinieerd door een algemeen ongunstige situatie op het niveau van de synthese-index, met een oververtegenwoordiging van mensen die zijn geboren in een intermediair of arm land. De werkloosheid en het aandeel arbeiders zijn hier integendeel lager in vergelijking met het Waalse type (sectoren in het rood).

De sector Brunfaut kent de meest ongunstige situatie met een kansarmoede van het type 'in zeer grote moeilijkheden van het Waalse type'. De moeilijkheden situeren zich vooral op het vlak van werkloosheid, inkomen en tewerkstelling binnen de synthese-index.

De sector Nieuwe Graanmarkt onderscheidt zich van de rest van de TOP met moeilijkheden op een niveau van 'intermediair met sterk aandeel personen geboren in een intermediair of arm land'. De situatie is gunstiger op het vlak van

⁷De studie is uitgevoerd op vraag van de POD Maatschappelijke Integratie en richt zich op het identificeren van de buurten in Belgische steden waar socio-economische moeilijkheden zijn geconcentreerd. De studie is een actualisering van voorgaande studies door andere gegevens te gebruiken dan die uit de volkstellingen (algemene socio-economische enquête), die te verouderd zijn. Een beperkt aantal eenvoudige indicatoren, die jaarlijks beschikbaar zijn en die representatief zijn voor de verschillende dimensies van moeilijkheden waarmee stedelijke gebieden te maken kunnen krijgen, worden gebruikt om een socio-economische synthese-index op schaal van de buurten te berekenen.

< Werkloosheidsgraad
(bron: BISA, 2012)

< Classificatie van wijken
in moeilijkheden (bron:
ULB-KUL, 2010)

inkomen, werkloosheid en het zeer lage aandeel arbeiders. Er is echter een groot aandeel personen geboren in een intermediair of arm land.

DYNAMISCH VERENIGINGSLEVEN

De burgerbeweging⁸ is al enkele jaren verankerd in de wijken van de Ninoofsepoort. Vanaf de jaren 1990 begint het verenigingsleven er zich te ontwikkelen. Het is representatief voor de diversiteit van het sociale weefsel in deze wijken, die verschillende migratiegolven hebben gekend.

We tellen er een twintigtal actieve verenigingen: bewonerscomités (zoals het wijkcomité Ninoofsepoort dat ijvert voor de aanleg van een park), verenigingen voor jongeren, verenigingen voor mensen in kansarmoede, sociale dienstverlening, ...

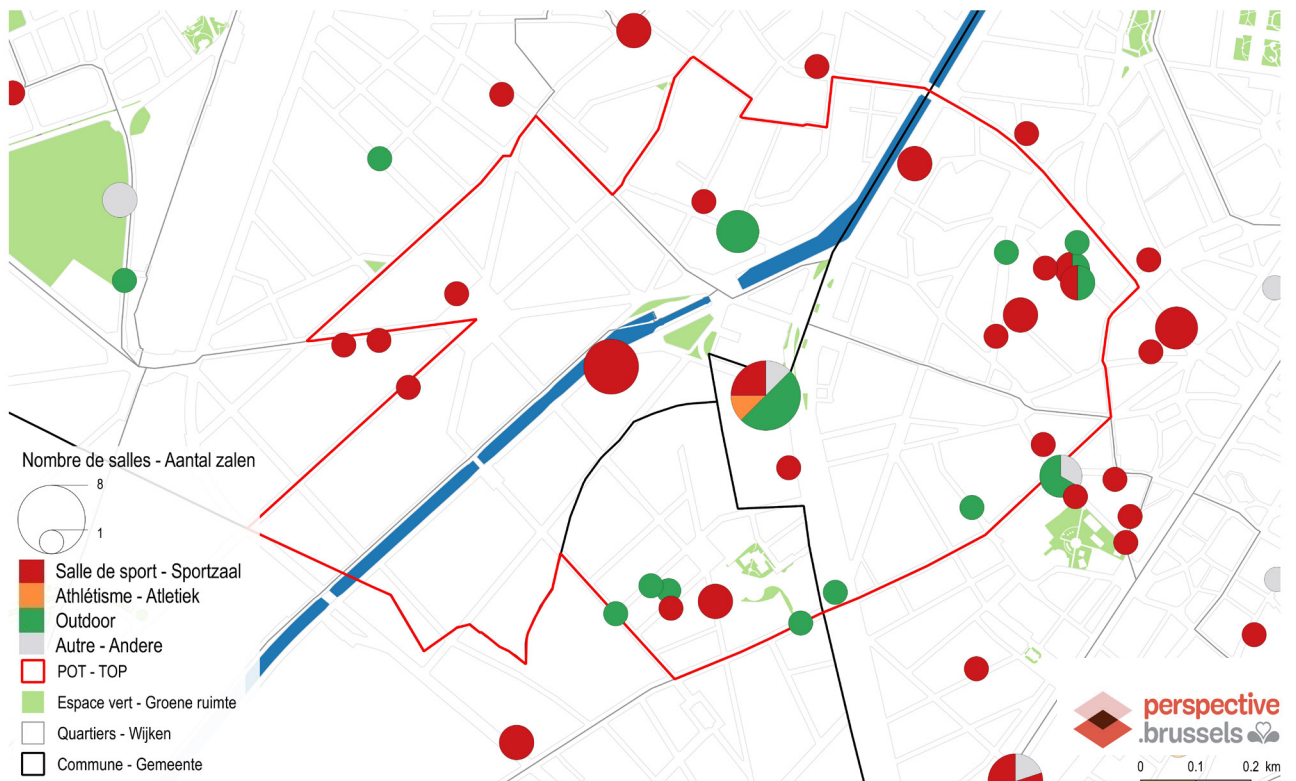
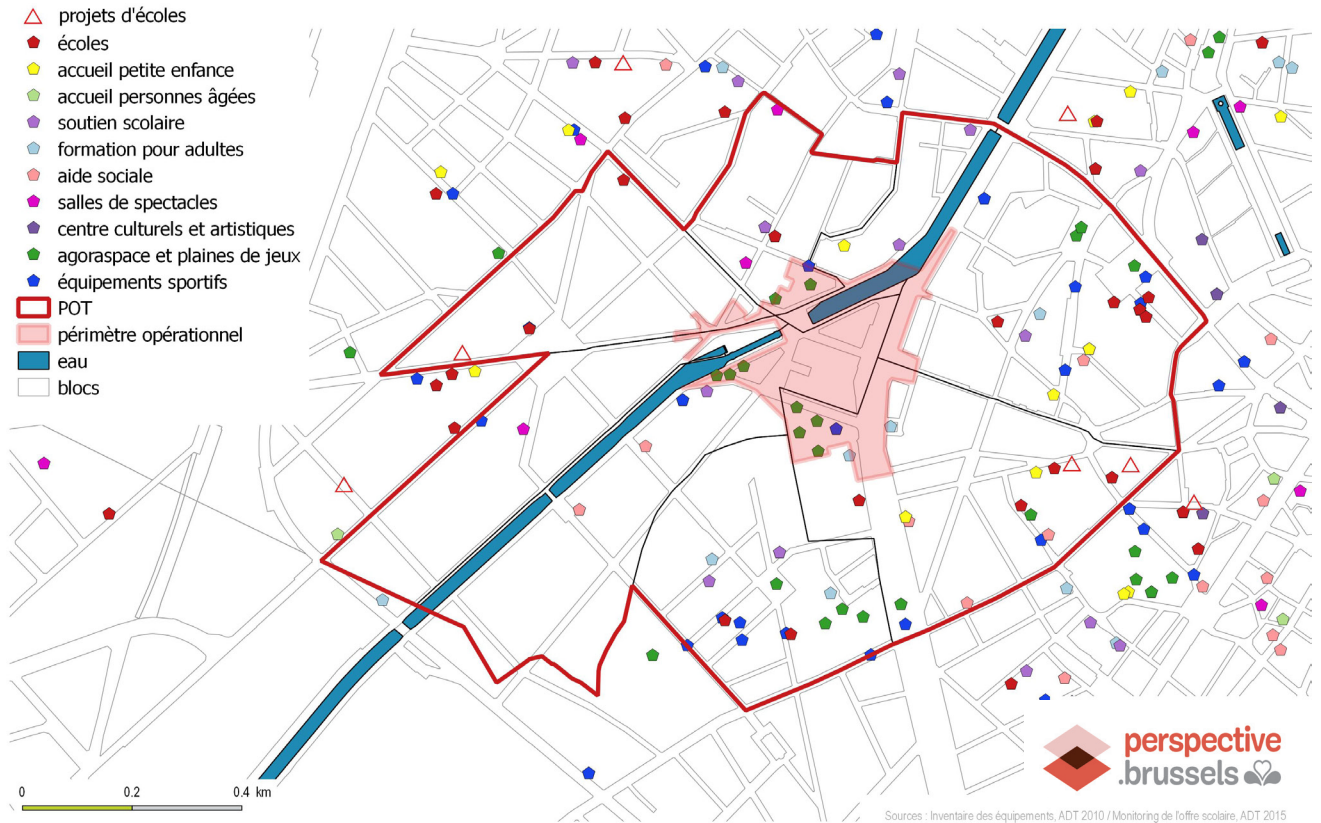
Deze verenigingen vormen een belangrijk lokaal ankerpunt dat het mogelijk maakt om de mening van de wijkbewoners te verwoorden. In de buurt van de Ninoofsepoort is de grootste uitdaging van deze verenigingen om de bewoners van de omliggende wijken te betrekken in het gewestelijk project voor de stadsvernieuwing in deze zone.



⁸Uzance. 2015. Bienvenue à Heyvaert. Vol 4. Revue d'ethnologie européenne de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Online magazine.

SOCIODEMOGRAFIE: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN DOELSTELLINGEN

- Het is noodzakelijk om voorzieningen/infrastructuur te ontwikkelen die het mogelijk maken om aangepaste werkgelegenheid te bieden aan de lokale bevolking: buitenlanders, jongeren, kansarme mensen.
- De projecten (woningen, voorzieningen, openbare ruimte) moeten aansluiten bij de doelstelling om de leefomgeving van de bewoners te verbeteren, door rekening te houden met de kwetsbare socio-economische situatie.
- Hoe kunnen we de mogelijkheden van de jongeren en de verenigingsdynamiek benutten om projecten te ontwikkelen die beantwoorden aan hun behoeften?



In het aanbod van voorzieningen constateren we eveneens een ongelijkheid tussen het oosten en het westen van de TOP. In het oosten zien we een goed netwerk van voorzieningen, die verbonden zijn met de centrumfuncties van Brussel en met de toeristische en culturele activiteiten. Daartegenover staat een veel minder dicht netwerk van voorzieningen in het westen en een groot gebrek op de site van de Ninoofsepoort (voormalig industrieterrein).

SPORT EN RECREATIE

Het aanbod van sport- en recreatievoorzieningen met een lokale uitstraling is het meest ontwikkeld in de TOP, met in totaal een dertigtal infrastructuur, waaronder een twintigtal indoor sportzalen.

De operationele perimeter heeft een gediversifieerd aanbod van sport- en recreatievoorzieningen. We vinden er speelpleinen en agoraspace (negen in totaal) en sportinfrastructuur (twee infrastructuur) van het type voetbal/basketbalterrein. Deze voorzieningen liggen grotendeels op de site van het Vander Puttenstadion (perceel van Arts et Métiers).

Het aanbod van het stadion is het grootste, met op dezelfde site twee omnisportzalen, één ramp voor roller/skate, een speeltuin, een tennisterrein, een multisportterrein en twee petanqueterreinen. Er is sprake van dat dit aanbod verdwijnt door de bouw van woningen door de BGHM op hetzelfde perceel, maar het zou verplaatst worden naar het toekomstige gewestpark, waardoor deze voorzieningen bovendien een betere zichtbaarheid zouden krijgen.

< Voorzieningen en diensten aan de bevolking (bron: Inventaris van publieke voorzieningen en diensten, ATO 2010 en PEPS Sport, 2012)



< Verdeling van sportvoorzieningen in de TOP (bron: PEPS Sport, 2012)

> Sport- en recreatievoorzieningen in het Vander Puttenstadion (foto: perspective.brussels, 2016)



Wijk	Lln. basisschool 2014	Plaatsen 2014	Tekort 2014 (=neg.waarde)	Gecreëerde/geplande pln. 2015-2022	Pln. 2022	Schatting tekort 2022 (=neg.waarde)
ANNESENS	1523	1645	122	290	1935	412
KUREGEM DAUW	1038	798	-240	100	898	-140
DANSAERT	1000	1012	12	250	1262	262
HERTOGIN	982	1439	457	609	2048	1066
HISTORISCH MOLENBEEK	3188	2753	-435	150	2903	-285
TOTAAL	7731	7647	-84	1399	9046	1315

De kwaliteit en het onderhoud van deze voorzieningen, vooral bij de outdoor infrastructuur, zijn zeer variabel.

Ondanks de strategische ligging biedt de TOP geen sport- of recreatievoorzieningen met een gewestelijke bereik aan. Het Vander Puttenstation zou deze rol kunnen spelen, indien de zichtbaarheid en toegankelijkheid vanaf de straat worden verbeterd.

We vinden evenmin zwembaden in de TOP. Die liggen buiten de perimeter in een straal van +/- 2 km: in het centrum van Brussel (bezoekers van buiten de gemeente) en in het westen van Molenbeek (bezoekers uit het hele gewest met olympisch bad), maar niet in de directe omgeving.

SCHOLEN

Er zijn 16 scholen in de TOP (11 Franstalige en 5 Nederlandstalige), waarvan 6 secundaire scholen. Het aanbod 'technische' scholen is goed vertegenwoordigd, vooral door de aanwezigheid van het Institut des Arts et Métiers. Maar op basis van de bevolkingsbehoefte en van de berekeningen van de Monitoring van het schoolaanbod⁹ is het aanbod onvoldoende, vooral in het basisonderwijs.

Bovendien is er slechts één school in de buurt van de operationele perimeter (op 200 meter afstand) en zijn de andere scholen verder verwijderd (op een afstand van minimaal 500 meter).

In 2014 woonden er volgens cijfers van het BISA in alle wijken van de statistische sectoren van de TOP 7.731 kinderen in de leeftijd van de basisschool. Op dezelfde datum waren er 7.647 beschikbare plaatsen in deze wijken. Dat komt neer op een tekort van 84 plaatsen in het basisonderwijs.

Hoewel het totale tekort aanzienlijk gedaald is tussen 2010 en 2014, blijven er territoriale ongelijkheden bestaan in de wijken van de TOP. Met 435 plaatsen te weinig in het basisonderwijs heeft de wijk Historisch Molenbeek het grootste tekort. Daarna komt de wijk Kuregem-Dauw met een tekort van 240 plaatsen in het basisonderwijs. Niettemin zouden de gerealiseerde en de geplande projecten sinds 2015 dit tekort moeten kunnen aanvullen, zodat er een evenwichtig aanbod in de wijken van de Ninoofsepoort is tegen 2022.

In totaal zijn er 1.399 schoolplaatsen gepland, waarvan 609 in de wijk Hertogin. Hoewel er tekorten blijven bestaan in het basisonderwijs in de wijken Historisch Molenbeek (-285) en Kuregem Dauw (-140) kunnen kinderen in de leeftijd van het basisonderwijs mogelijk ook naar scholen in andere wijken van de zone Ninoofsepoort.

⁹Er zijn 16 scholen in de TOP (11 Franstalige en 5 Nederlandstalige), waarvan 6 secundaire scholen. Het aanbod 'technische' scholen is goed vertegenwoordigd, vooral door de aanwezigheid van het Institut des Arts et Métiers. Maar op basis van de bevolkingsbehoefte en van de berekeningen van de Monitoring van het schoolaanbod is het aanbod onvoldoende, vooral in het basisonderwijs.

< *Schoolen (Google Maps, 2015 een perspective. brussels, 2016)*

< *Plaatsentekort in het basisonderwijs tegen 2022 (bron: Monitoring van het schoolaanbod, perspective.brussels, 2016)*



In het (Franstalig) secundair onderwijs wordt een honderdtal plaatsen gecreëerd. Op gewestelijke schaal is er meer druk op het aanbod in het secundair onderwijs dan in het basisonderwijs in de periode 2015-2025. Volgens de laatste schattingen van het Federaal Planbureau zullen er in totaal op gewestelijke schaal meer dan 15.000 plaatsen te weinig zijn tegen 2025.

Het is daarbij echter belangrijk om te preciseren dat deze analyse geen rekening houdt met de potentiële stijging in de vraag naar voorzieningen als gevolg van de komst van nieuwe bewoners van de woonprojecten van Besix en de BGHM (+/- 1.000 bewoners extra).

SOCIALE VOORZIENINGEN

De sociale voorzieningen bestaan uit diensten voor sociale hulpverlening (OCMW, socioprofessionele inschakeling, ...), schoolondersteuning en volwassenenonderwijs.

In totaal zijn er in de TOP:

- 5 diensten voor sociale hulpverlening in de Vijfhoek;
- 7 structuren voor schoolondersteuning die redelijk goed verdeeld zijn over de zone van de TOP, hoewel er een gebrek aan dit type structuren is in het noordwesten van de TOP;
- 5 structuren voor volwassenenonderwijs, vooral in het zuiden en het oosten van de TOP. Er is een gebrek aan dit type structuren in het noordwesten van de TOP.

Hoewel het sociale aanbod redelijk gevarieerd lijkt in de TOP, is er niettemin een gebrek aan diensten voor socioprofessionele inschakeling in de wijken waar de werkloosheid problematisch is.

CULTURELE VOORZIENINGEN

Het publieke cultuuraanbod in de TOP is weinig ontwikkeld en bestaat uit slechts drie zalen en een tentoonstellingsruimte. Er is een gebrek aan 'klasieke' culturele overheidsvoorzieningen op lokale schaal, zoals culturele centra, bibliotheken of audiovisuele ruimtes.

Het culturele aanbod mag echter niet alleen binnen de overheid worden geanalyseerd, noch zich beperken tot de schaal van de TOP. De TOP heeft twee private musea, waaronder het MIMA (Millennium Iconoclast Museum of Art), dat in 2016 is geopend in de brouwerij Belle-Vue.

Het culturele aanbod in de onmiddellijke omgeving van de TOP is al aanwezig sinds de jaren 1980-1990, maar op een meer informele manier. Vandaag is het in volle bloei. Op de oevers van het kanaal aan de kant van Molenbeek is een specifieke situatie ontstaan als gevolg van de recente ontwikkeling van culturele en commerciële activiteiten, de organisatie van festivals ... De trend om

< *Buurthuis en Heyvaert Hal* (foto: *perspective.brussels*, 2016)

< *Theater*, (foto : *perspective.brussels*, 2016)

< *Het MIMA* (foto: *perspective.brussels*, 2016)



verlaten industriële panden te transformeren tot culturele ruimtes komt sterk tot uiting in de TOP.

KINDEROPVANG

In vergelijking met het gewestelijke gemiddelde en ten opzichte van het aantal jonge kinderen in de TOP kampt de kinderopvang met een structureel gebrek aan plaatsen, vooral in overheidsstructuren.

Het gemiddelde percentage beschikbare plaatsen in de TOP is 0,13 tegenover 0,33 in het gewest (cijfers 2014). In totaal heeft de TOP 94 beschikbaar plaatsen in de kinderopvang. De sectoren Ransfort, Birmingham en Industrie hebben geen kinderopvangplaatsen.

Op basis van de statistieken van het BISA, kan men voor 2014, de behoeften in de kinderopvang inschatten op +/- 80 plaatsen. Er is een project voor een crèche in ontwikkeling in de Liverpoolstraat, waar plaats is voor 72 kinderen.

< Kinderopvang (foto: Google Maps, 2015)

ANDERE VOORZIENINGEN

Voorzieningen op en rond het water zijn over het algemeen weinig aanwezig in het kanaalgebied. Er zijn sites van een grote emblematische waarde in de TOP, die te weinig worden gewaardeerd, zoals de oevers van het kanaal en de oude bedding van de Kleine Zenne in de sector Industrie, die geherwaardeerd zullen worden bij de herinrichting van de Heyvaertwijk, en de sluis van Molenbeek.

Ook de opvang en het voorzieningenaanbod voor ouderen zijn zeer weinig ontwikkeld in de TOP. Hoewel het aantal ouderen in de wijk niet hoog is, is de trend steeds meer om ouderen zo veel mogelijk in hun eigen buurt te houden.

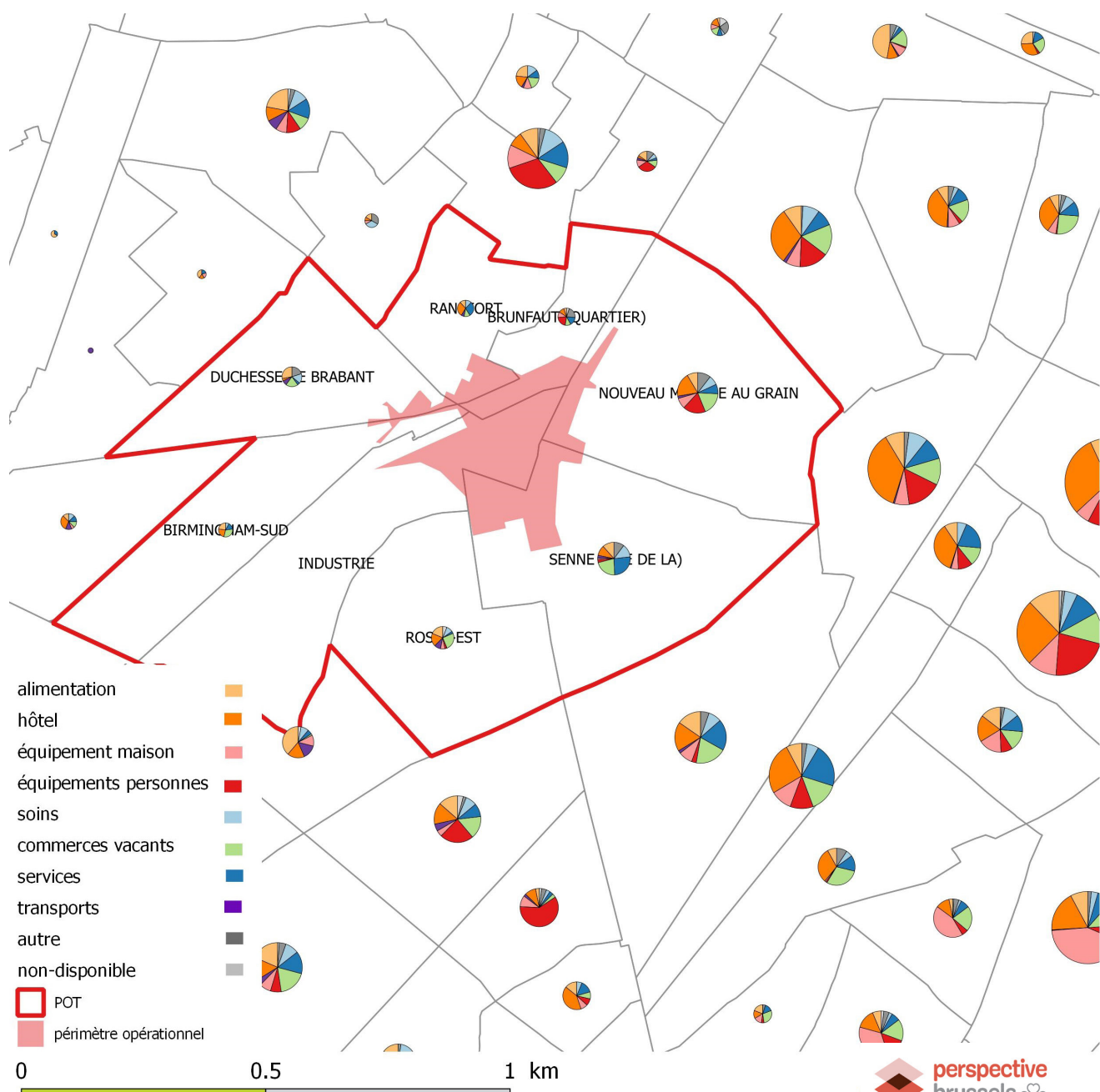
< Sociale voorzieningen (foto: perspective.brussels, 2016)



VOORZIENINGEN: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN
DOELSTELLINGEN

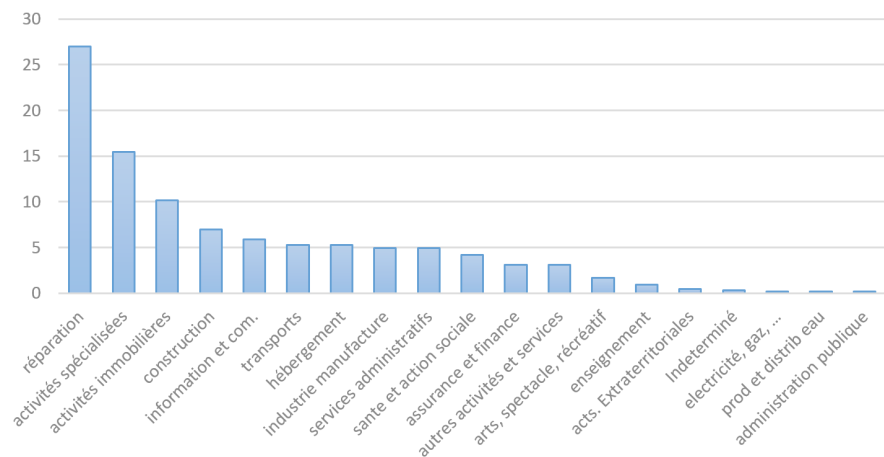
- Hoe kunnen we activiteiten en socio-economische integratie aanbieden op lokaal niveau, rekening houdend met de geïdentificeerde behoefte aan voorzieningen (vooral crèches en secundaire scholen), het creëren van arbeidsplaatsen (hoge werkloosheid in de TOP) en toekomstige behoeften (500 tot 1.000 nieuwkomers) en een verbinding scheppen tussen het oosten en het westen van de TOP?
- De omvang van het beschikbare vastgoed biedt een kans om grootstedelijke voorzieningen te creëren: een gewestelijk park, museum, recreatie, in relatie tot het water (fontein), het kanaal, de sluizen, vertrekpunt voor toeristen, gebruik van actieve vervoerswijzen (cinema-velo), ...
- Hoe garanderen we de succesvolle vestiging van een grootstedelijke voorziening in de TOP, die is aangepast aan het lokale weefsel en die de leefomgeving en het imago van het gebied kan verbeteren?
- Hoe reorganiseren we de aanwezige functies op de site van Arts et Métiers met het oog op de toekomstige bouw van sociale woningen door de BGHM?
- Hoe garanderen we een goede dynamiek in de TOP via soorten voorzieningen en een levendigheid op verschillende momenten van de dag en de avond?

< *Recreatievoorzieningen
in de TOP (foto: perspective.
brussels, 2016)*



Als we kijken naar de grafiek met de aandelen van de verschillende activiteitensectoren in de TOP, dan zien we een groot monopolie voor commerciële activiteiten, vooral in de sector van de ‘reparatie van voertuigen’ (27 procent van de activiteiten in de TOP is hieraan gewijd).

Secteurs d'activités (%), BNB, 2013



> Aandeel van de verschillende activiteitensectoren (bron: NBB, 2013)

Daarna volgen ‘gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische’ activiteiten (studiebureaus, architecten, advocaten) met 15 procent. Er zijn twee bedrijvent centra, het centrum Euclides in de sector Dauw-Oost in Anderlecht en het Dansaertcentrum in de sector Nieuwe Graanmarkt in Brussel.

Vastgoedactiviteiten zijn ook goed vertegenwoordigd in de economie van de TOP met 10 procent. De sectoren onderwijs, cultuur en overheidsadministratie zijn ondervertegenwoordigd.

Tertiaire en administratieve activiteiten bevinden zich vooral in het centrum van Brussel, op een afstand van 2 km, terwijl productieactiviteiten meer naar het noorden liggen, langs het kanaal.

COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN

Volgens de barometer van Atrium tellen we in totaal 280 handelszaken in de TOP in 2016 (er is geen enkele handelszaak opgenomen in de sector Industrie).








Op de schaal van de TOP zien we een duidelijke scheiding tussen het westen, met een redelijk beperkt aanbod, en het oosten, waar de dynamiek van het centrum van Brussel een rol speelt en waar het aanbod groter en gevarieerder is.

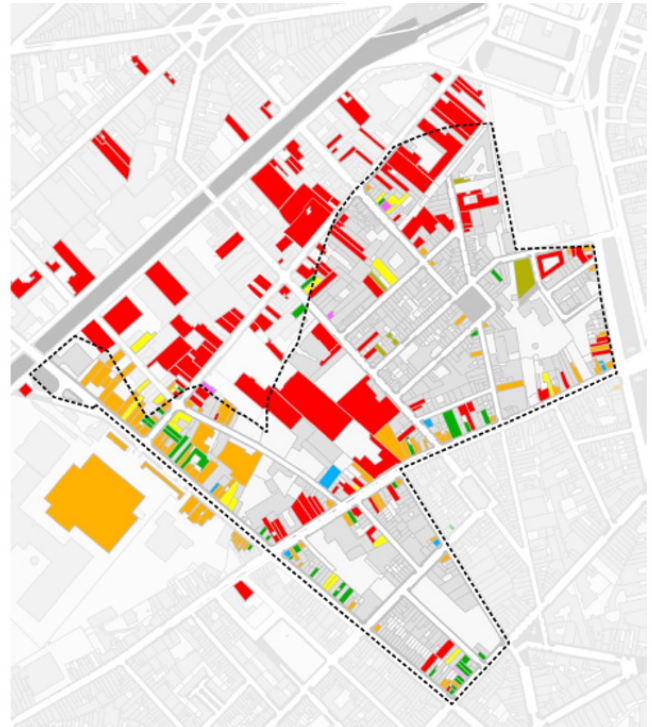
Bovendien wordt de TOP gekenmerkt door een groot aandeel leegstaande handelszaken. Dat is vooral het geval in de sectoren Zennestraat en Graanmarkt.

Globaal gezien zijn de commerciële activiteiten in de TOP verdeeld in drie grote domeinen: autohandel, horeca en voeding.

< Commerciële structuur (bron: Barometer Atrium, 2016)

Commerces

- alimentation 
- équipement de la maison 
- biens et services à la personne 
- loisirs 
- transport 
- autre commerce 
- commerce vide 



Automobielsector

De reparatie en handel in tweedehands auto's was vroeger gevestigd in de buurt rond het Zuidstation. In de jaren 1980 profiteerden deze activiteiten ervan dat veel slagershuizen leeg kwamen te staan omdat ze niet voldeden aan de nieuwe Europese normen en ze verhuisden naar de sectoren Industrie en Dauw-Oost, ten westen van de Ninoofsepoort, waar ze geschikte ruimtes vonden voor garages, in de directe nabijheid van het kanaal.

De Heyvaertwijk (die een oppervlakte van ongeveer 5 hectare beslaat tussen de Heyvaertstraat, Gosseliesstraat, Liverpoolstraat, Schipstraat en Nijverheidskaai) is geleidelijk volledig in het teken van de auto-export komen te staan (zie de



< Overzicht van transportactiviteiten in de Heyvaertwijk (bron: IPE, BUUR)

Commerce de l'automobile dans le quartier Heyvaert (photos : perspective.brussels)

rode kleur op de kaart). Vandaag worden 120.000 auto's per jaar verhandeld via de wijk, waardoor die ontoegankelijk geworden is (parkings op de binnenruimtes van stratenblokken, grote oppervlaktes voor garages, constant heen en weer rijden van auto's) en waardoor de woonfunctie geleidelijk aan is uitgestorven, ook vanwege de vele hinder die wordt veroorzaakt door de luidruchtige en vervuilende activiteiten.

Deze situatie zou de komende jaren moeten evolueren met het project voor de ontwikkeling van een roll-on-roll-offterminal in het noorden van het gewest. Sinds 2013 is het Brussels Gewest bezig met een project om een nieuw terrein in te richten in de voorhaven voor de import en export van auto's, verbonden met het water. Dit initiatief moet het mogelijk maken om de aanzet te geven tot een structurele stedelijke herontwikkeling in een kwaliteitsvolle openbare ruimte (aanleg van groene doorsteken, verbonden met het park van de Ninoofsepoort, nieuwe paden voor voetgangers en fietsers), de renovatie van de gebouwen om woningen te creëren en de vestiging van nieuwe activiteiten.

Horecasector

Over het geheel genomen zien we een zwak aanbod van snackbars en vooral van fastfoodrestaurants in de TOP.

< Project voor de herwaardering van de Heyvaertwijk (bron: citydev, 2014)

In de andere horecasectoren is sinds enkele jaren sprake van een nieuwe commerciële dynamiek van handelszaken en hotels in het kanaalgebied en in de on-



middellijke omgeving van de Ninoofsepoort (Dansaertstraat, Henegouwenkaai, Werkhuizenkaai, Kartuizerstraat). Er zijn onlangs twee hotels geopend aan het kanaal, na de renovatie van de brouwerij Belle-Vue en er zijn twee jeugdherbergen in de sectoren Ransfort en Brunfaut. De Werkhuizenkaai en de Henegouwenkaai ondergaan eveneens een transformatie, met de omvorming van oude handelszaken tot kunstgaleries, biowinkels, alternatieve restaurants en speciaalzaken.

Voedingssector en sector van producten voor personen

In de gedeeltes van de TOP tussen Anderlecht en Molenbeek is het commerciële aanbod vooral gericht op voeding. We zien er veel kleine winkels met uiteenlopende imago's en een oververtegenwoordiging van kruideniers, supermarktjes en hard discounts. De grote merken zijn weinig aanwezig. Er is elke week een markt op de Hertogin van Brabantplaats.

Aan Brusselse kant bieden de handelszaken meer persoonlijke producten (vooral in de sector Nieuwe Graanmarkt).

Diensten zijn nogal weinig vertegenwoordigd, maar zijn verspreid over alle sectoren.

We zien dus dat de site van de Ninoofsepoort op het kruispunt ligt tussen twee commerciële systemen:

- commerciële functies gericht op de eerste levensbehoeften: de winkels voor functionele en snelle aankopen liggen meer in het westen van de TOP en vooral aan de Ninoofsesteenweg. Volgens de barometer van Atrium lijdt deze verkeersas onder een gebrek aan kwaliteit bij de winkels, een slechte inrichting van de wegen en voetpaden, een tekort aan straatmeubilair en groen, waardoor de aantrekkingskracht van deze winkels sterk beperkt wordt.
- handelszaken gericht op 'slenteren': de oevers van het kanaal en het westen van de TOP ontwikkelen een handel die meer gericht is op een kijkpubliek, met een meer gediversifieerd aanbod van betere kwaliteit. Deze ruimtes beschikken over een groot potentieel voor de ontwikkeling van gespecialiseerde winkels, dankzij een grotere zichtbaarheid, een goede bereikbaarheid en grote percelen.

STIJGENDE DRUK OP DE INDUSTRIE

Volgens het masterplan Kanaal van Molenbeek wordt het behoud van de industriële activiteiten in de kanaalwijken geconfronteerd met een vorm van concurrentie van andere functies en vooral de woonfunctie. Het Kanaalplan deelt deze vaststelling en stelt een ontwikkeling voor die het evenwicht en de integratie van residentiële en economische functies garandeert.

Wanneer we kijken naar de grote percelen in de zone die een industriële of (groot)handelsactiviteit hebben of hadden, dan zien we dat bijna de helft daarvan de laatste 15 jaar een reconversie heeft ondergaan. Het gaat vooral om

woningen, voorzieningen en groen, met uitzondering van enkele meer gespecialiseerde handelszaken die juist hebben bijgedragen aan het behoud van een economische activiteit.

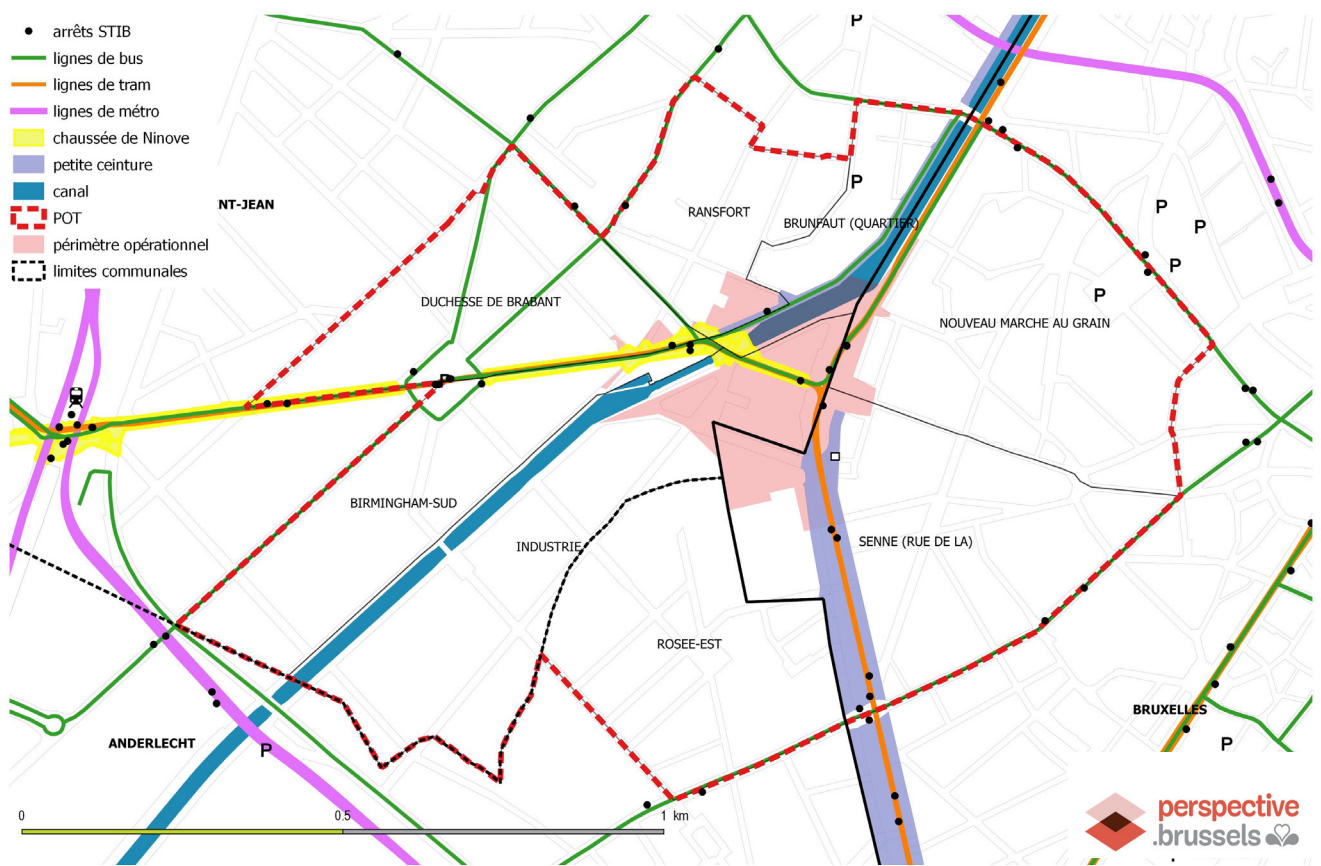
De herwaardering van de wijken in de zone zorgt voor een stijging van de vastgoedprijzen, waardoor het steeds moeilijker wordt om goedkope productieoppervlakten te behouden. Het probleem ligt in het feit dat de bodembestemming van het GBP het grootste deel van de zone inkleurt als 'gemengd en sterk gemengd gebied', waarin de ontwikkeling van woningen is toegelaten zonder beperking. Aangezien het rendabeler wordt om woningen te ontwikkelen in de zone, verdwijnt de ruimte voor productieactiviteiten. Vandaag moet de groei nog steeds aangemoedigd worden, maar de productie- (en handels-) activiteiten worden steeds zwakkere functies die beschermd moeten worden, omdat ze noodzakelijk zijn voor het creëren van banen waarmee de groei moet samengaan.



Goederentransport via het kanaal (foto: perspective.brussels, 2016)

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN DOELSTELLINGEN

- De recente vestiging van hotels en cultuurhuizen aan het kanaal en de aanleg van het toekomstige park maken van de Ninoofsepoort een gunstige plaats voor de ontwikkeling van horecafuncties en recreatieve activiteiten. Hoe kunnen die allemaal worden geïntegreerd, waarbij wordt geprofiteerd van de nabijheid van het kanaal?
- De oevers van het kanaal, die vlakbij de Ninoofsepoort liggen, beschikken over een groot potentieel voor de ontwikkeling van gespecialiseerde handelszaken: grote zichtbaarheid, goede bereikbaarheid, grote postindustriële percelen. De Heyvaertwijk heeft (via het roro-project) het potentieel om de ruimte te herwaarderen en projecten te implementeren voor woningen, winkels en een groene verbinding met het toekomstige park. Hoe kunnen we met de ontwikkeling van de Ninoofsepoort op een positieve manier bijdragen aan deze mix en aan de evolutie van de omliggende wijken?
- De operationele perimenter van de Ninoofsepoort biedt allerlei kansen voor de ontwikkeling omdat deze een groot verzorgingsgebied heeft, weinig hoeft te concurreren in aantrekkelijkheid, beschikt over een goede bereikbaarheid en profiteert van een strategische positie in het gewestelijk gebied. Hoe kunnen we deze troeven benutten en tegelijk zorgen voor een coherentie op lokale schaal?
- Hoe verhogen we de kwaliteit van de commerciële omgeving en variëren we het aanbod (meer kwaliteitsvolle handelszaken: restaurants, ijsverkopers, terrassen, boekhandels, decoratiewinkels)?



De Ninoofsepoort is een multimodaal knooppunt (auto's, openbaar vervoer, fietsers, voetgangers) op het kruispunt van de Kleine Ring (hoofdweg) en de wegen die de wijken verbinden (Ninoofsesteenweg, Mariemontkaai, Koolmijnenkaai). In die zin vormt het een strategische plaats voor de gewestelijke mobiliteit, die echter niet optimaal benut wordt.

Auto's, vrachtwagens, bussen en trams, fietsers, voetgangers en boten kruisen elkaar elke dag op de site van de Ninoofsepoort. In termen van de toegankelijkheid met de auto, heeft deze site goede verbindingen naar de andere verkeersassen van de stad. Deze situatie heeft echter talloze nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de auto:

- de plaats die de auto inneemt leidt tot hinder in de vorm van luchtvervuiling, trillingen, geluidsoverlast en het moeten delen van de ruimte met andere vormen van transport;
- er zijn veel verkeersopstoppingen op de Kleine Ring en het kruispunt aan de Ninoofsepoort;
- geen enkele straat aan de Ninoofsepoort is een zone 30 (terwijl de rest van de TOP dat wel is);
- hoewel er een grote beschikbaarheid van parkeerplaatsen langs de weg is, worden die slechts gedeeltelijk gebruikt, als gevolg van de lage bevolkingsdichtheid, het gebrek aan organisatie en een moeilijke bereikbaarheid van de parkeerplaatsen;
- binnen de TOP zien we slechts één publieke parking.

< Openbaar vervoer in de TOP (bron: MIVB, 2015)

OPENBAAR VERVOER

Voor het openbaar vervoer valt de site van de Ninoofsepoort onder categorie B, volgens het klassement van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV). Dat betekent dat de site globaal genomen goed bereikbaar is met het openbaar vervoer:

- er zijn 2 trams (82 en 83) die het kanaal oversteken over de sluisbrug bij de Ninoofsepoort. Tram 51 rijdt over de Kleine Ring. Er zijn 4 bussen (86, 126, 127, 128) die naar het centrum rijden via de Ninoofsepoort;
- een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer in noord-zuidrichting (tram 51), maar minder goed in oost-westelijke richting;
- de haltes van het openbaar vervoer zijn moeilijk bereikbaar (niet goed zichtbaar en niet-gebruiksvriendelijke trajecten via zeer drukke straten);
- het gebruik van het kanaal is niet ontwikkeld voor het openbaar vervoer van personen tussen de Ninoofsepoort en het Saincteletteplein.

< Verkeer in en rond de Ninoofsepoort (foto: perspective.brussels, 2016)



FIETSVERKEER

Voor het fietsverkeer geldt:

- de vlakke topografie van het kanaalgebied is gunstig voor actieve vervoerswijzen van en naar de Ninoofsepoort vanuit diverse structurele locaties: stations, centrum, kanaal ... Niettemin stoppen de fietspaden aan de ingang van de site en gaan ze van de ene oever naar de andere, waardoor een continue circulatie langs het kanaal en het gemakkelijk doorkruisen van de site worden bemoeilijkt;
- er zijn 2 gewestelijke fietsroutes die de site doorkruisen: de gewestelijke fietsroute op de kanaaloever aan de kant van Molenbeek en de gewestelijke fietsroute die uit de Delaunoystraat komt en verder loopt door de Werkhuizenstraat;
- er is 1 Villo-station op het Ninoofseplein;
- er is geen fietsenstalling op de site zelf.

Voor het zachte weggebruik bemoeilijken de drie kruispunten van de Kleine Ring de leesbaarheid van de buurt rond de Ninoofsepoort en de oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers. Zij moeten niet-gebruiksvriendelijke trajecten nemen op zeer drukke wegen om de haltes van het openbaar vervoer of een bepaalde plek in de buurt te bereiken.

< *Wegennet in de Ninoofsepoort (foto: Google Maps, 2015)*

< *Tramlijnen die de TOP doorkruisen (foto: Google Maps, 2015)*

MOBILITEIT: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN DOELSTELLINGEN

- Hoe kunnen we de voorzieningen voor multimodaliteit versterken en zacht weggebruik ondersteunen door de strategische positie op het kruispunt van diverse vervoerswijzen van de Ninoofsepoort te benutten?
- Hoe organiseren we het verkeer om zacht weggebruik, autoverkeer en trams op een goede manier naast elkaar te laten bestaan?
- Hoe profiteren we van het potentieel dat de nabijheid van het kanaal biedt voor zacht weggebruik (voetgangersbrug, ontwikkeling van watertransport, ...)?
- Hoe verzekeren we een mobiliteit die in staat is om de bevolkingsgroei in de wijk als gevolg van de geplande woningprojecten op te vangen en zorgen we tegelijk voor veilige en gebruiksvriendelijke wegen voor actieve vervoerswijzen?
- De vermindering van de verkeersintensiteit binnen de site van kan de levenskwaliteit en het openbare leven van de Ninoofsepoort verbeteren.

De verschillende periodes in de evolutie van de TOP stemmen overeen met de evolutiefasen van de bebouwing en de renovatie van woningen om verschillende types bevolkingsgroepen op te vangen.

OUDE EN BESCHEIDEN WONINGEN

Volgens de volkstelling van 2011 is de bebouwing in de TOP hoofdzakelijk afkomstig van voor 1919, net zoals in de rest van het gewest. In het begin waren de woningen bestemd voor arbeiders die werkten in de fabrieken in de buurt, maar in de jaren 1980 zijn de gebouwen overgenomen door een meer bescheiden bevolkingsgroep (met de achteruitgang van de industriese sector en de verschijning van nieuwe woonvormen), die niet beschikten over de middelen om te renoveren. Deze situatie ligt gedeeltelijk aan de oorsprong van een lange fase van verwaarlozing van de gebouwen.

In de jaren 1970-1980 vestigt een deel van de kansarme bevolking zich in de sociale woningtorens (twee torens in de Brunfautstraat en vijf aan de Papenvest). In vergelijking met het gewestelijke gemiddelde zijn sociale woningen redelijk goed vertegenwoordigd in de TOP. In 2015 tellen we 11,4 procent sociale woningen (percentage sociale woningen voor 100 huishoudens) in de TOP, tegenover 7,3 procent in het gewest.

De sociale woningen zijn geconcentreerd in vier sectoren: Brunfaut (96 procent,



316 sociale woningen), Ransfort (22 procent, 175 woningen), Nieuwe Graanmarkt (20 procent, 312 sociale woningen) en Industrie (5,8 procent, 38 woningen).

We vinden daarentegen geen enkele sociale woning in de vier andere sectoren van de TOP, hoewel de vraag in deze zones bijzonder hoog is. In 2011 behoren Molenbeek en Anderlecht volgens het BISA tot de vijf gemeenten met het hoogste aandeel huishoudens dat op de wachtlijst staat voor een sociale woning in het gewest (respectievelijk 13 en 19 procent).

Bovendien wordt de Brunfautoren, die sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de woon- en veiligheidsnormen, momenteel gerenoveerd. De vijf torens aan de Papenvest zullen de komende jaren ook worden afgebroken en heropgebouwd. Tijdens de duur van de werken zullen de bewoners van deze torens el-



ders gehuisvest moeten worden.

DYNAMISCHE WONINGPRODUCTIE

De woonfunctie in de TOP heeft een nieuwe dynamiek gekregen die aansluit op de algemene heropleving van de kanaalzone door investeringen door de overheid en de privésector. In de jaren 1990 heeft het Brussels Gewest via operaties van citydev (bouw van middenklassewoningen) massaal geïnvesteerd in de kanaalzone en meer in het bijzonder de gemeente Molenbeek (buiten de TOP).

De operatie Linkeroever startte de eerste transformaties. In aansluiting op de ontwikkeling van het metrostation Graaf van Vlaanderen hebben deze projecten van meer dan 100 woningen (eengezinswoningen en kleine appartementsgebouwen) gezorgd voor de herstructurering van de hele ruimte van de Koolmijnenkaai tot het Gemeenteplein, die tot dan toe bijna leeg was, waardoor



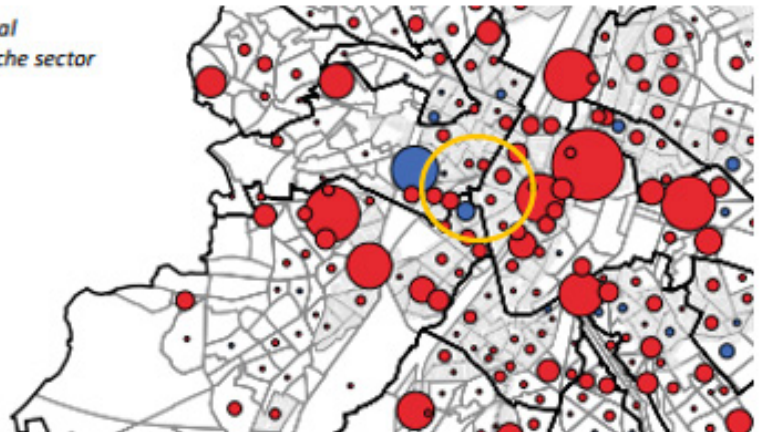
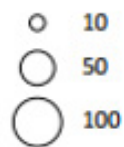
< Herwaardering van de linkeroever voor en na (foto's: citydev.brussels en Google Maps 2015)



opnieuw een verbinding is gecreëerd tussen het kanaal en het centrum van Molenbeek.

Momenteel loopt er een laatste project in de Vandermaelenstraat, dat 31 woningen en 1 handelszaak zal creëren.

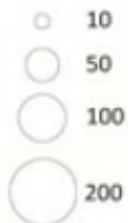
Gemiddeld jaarlijks aantal
vergunde woningen per statistische sector



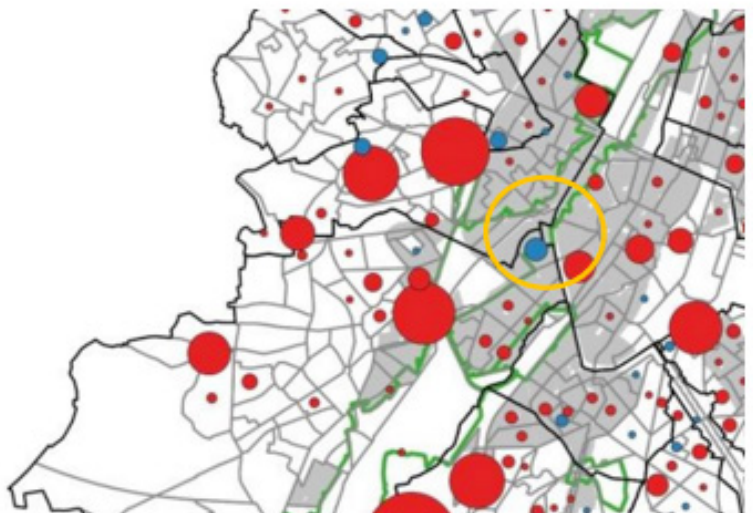
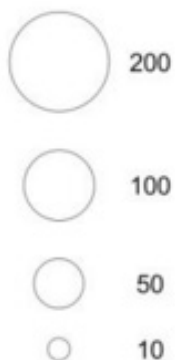
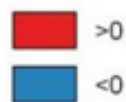
Extrait, Observatoire des permis n°3, BDU-DEP, 2012

POT

Gemiddeld jaarlijks aantal
vergunde woningen per statistische sector



Extrait, Observatoire des permis n°4, BDU-DEP, 2013



Extrait, Observatoire des permis n°6, BDU-DEP, 2015

In de periode 2000-2010 is de woningproductie vooral gelokaliseerd in de sectoren ten zuiden en oosten van de Ninoofsepoort.



Project voor duurzame woningen, Vandermaelenstraat (foto: citydev. brussels)

Deze productie heeft bepaalde kenmerken die zich onderscheiden van de woningprojecten in de rest van het gewest (volgens het Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1, 2012, vergunningen die zijn afgeleverd tussen 2003 en 2011):

- plaats van de woningprojecten:

In de sectoren Nieuwe Graanmarkt en Zennestraat, daarna Papenvest, Industrie en Birmingham-Zuid.

- type woningen :

Appartementen van 1 à 2 kamers, ondervertegenwoordiging van grote woningen (terwijl de huishoudens gemiddeld groter zijn dan in de rest van het gewest).

- type projectontwikkelaars:

De privésector overheerst (50 procent van de projecten), maar is proportioneel minder groot dan in andere projecten in andere delen van het gewestelijk grondgebied. We zien citydev op de tweede plaats, gevolgd door het Huisvestingsfonds en de gemeenten (via de wijkcontracten). Er is geen enkel woningproject uitgevoerd door de BGHM in die periode.

- type woningprojecten:

Vooral productie via reconversie van gebouwen en met name oude industriële gebouwen (Hertogin van Brabant, Birmingham-Zuid), daarna van kantoren.

In 2012 blijft de woningproductie actief in alle wijken van de TOP. Daarna, van 2013 tot 2015, worden 'toegestane' woningen rond de site van de Ninoofsepoort zeldzamer, zoals ook in de rest van het kanaalgebied.

De sector Papenvest blijft de sector met de hoogste vastgoedinvesteringen

< Evolutie van de woningproductie in en rond de TOP 2012-2015 (bron: Overzicht van vergunningen)



Woningbouwprojecten aan de Ninoofsepoort (foto's: perspective.brussels en citydev)

HUISVESTING: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN DOELSTELLINGEN

- Hoe bieden we een antwoord op de gewestelijke doelstellingen (Huisvestingsplan en Alliantie Wonen) en op de verwachte bevolkingsgroei in het gewest met woningbouwprojecten (in termen van oppervlakte, types, volumes en gebruik)?
- Ten opzichte van de bouwprojecten van middenklassewoningen die al gerealiseerd zijn en die gepland zijn: welke behoefte is er aan dit type woningen binnen de TOP en binnen het kanaalgebied?
- De woningprojecten moeten voldoen aan een architecturaal streven naar kwaliteit om een aangename leefomgeving en de aantrekkelijkheid van de site te garanderen.
- De renovatie van gebouwen om meer kwaliteitsvolle en duurzame woningen te creëren moet meer plaats krijgen in de inrichtingsprojecten in de TOP.



TYOLOGIE VAN DE GROENVOORZIENINGEN

Hoewel het aanbod van groenvoorzieningen de TOP een zekere diversiteit kent (park, bomenrijen, pleinen met bomen, plantsoenen, ...), is dit zeer ongelijk verdeeld, met een duidelijke breuklijn tussen het oosten en het westen. Ook in termen van kwaliteit is de situatie zeer verschillend.

Meer in detail vinden we de volgende groenvoorzieningen in de TOP¹¹ :

- vooral groenvoorzieningen in het oosten van de TOP in de sectoren Ransfort, Brunfaut, Nieuwe Graanmarkt en Zennestraat. De sectoren in het westen Hertogin van Brabant, Birmingham-Zuid en Industrie (met uitzondering van het perceel van de Ninoofsepoort) zijn compleet verstoken van publieke en private groenvoorzieningen;
- 1 gewestelijk openbaar park (Dauwpark) en 1 gemeentepark (Gieterijpark, sector Ransfort);
- verschillende openbare plaatsen met groen of pleinen met bomen waarvan de gebruikskwaliteit en de kwaliteit van het landschap ontwerp zeer verschillend zijn (Nieuwe Graanmarkt, Alphonse Lemmensplein, Ninoofseplein, Pierronpark, voet van de Papenvesttorens, 'driehoeken', ...);
- grote bomenrijen (platanen) die de Kleine Ring afbakenen en de as Zuid-Ninove structureren;
- aan de Ninoofsepoort vinden we een opeenvolging van restructies waarvan een gedeelte groen is;
- zeer weinig binnentuinen van stratenblokken met uitzondering van enkele moestuinen die recent zijn aangelegd binnen stratenblokken (achter de brouwerij Belle-View).

< Openbare groenvoorzieningen (bron: BIM, 2015)

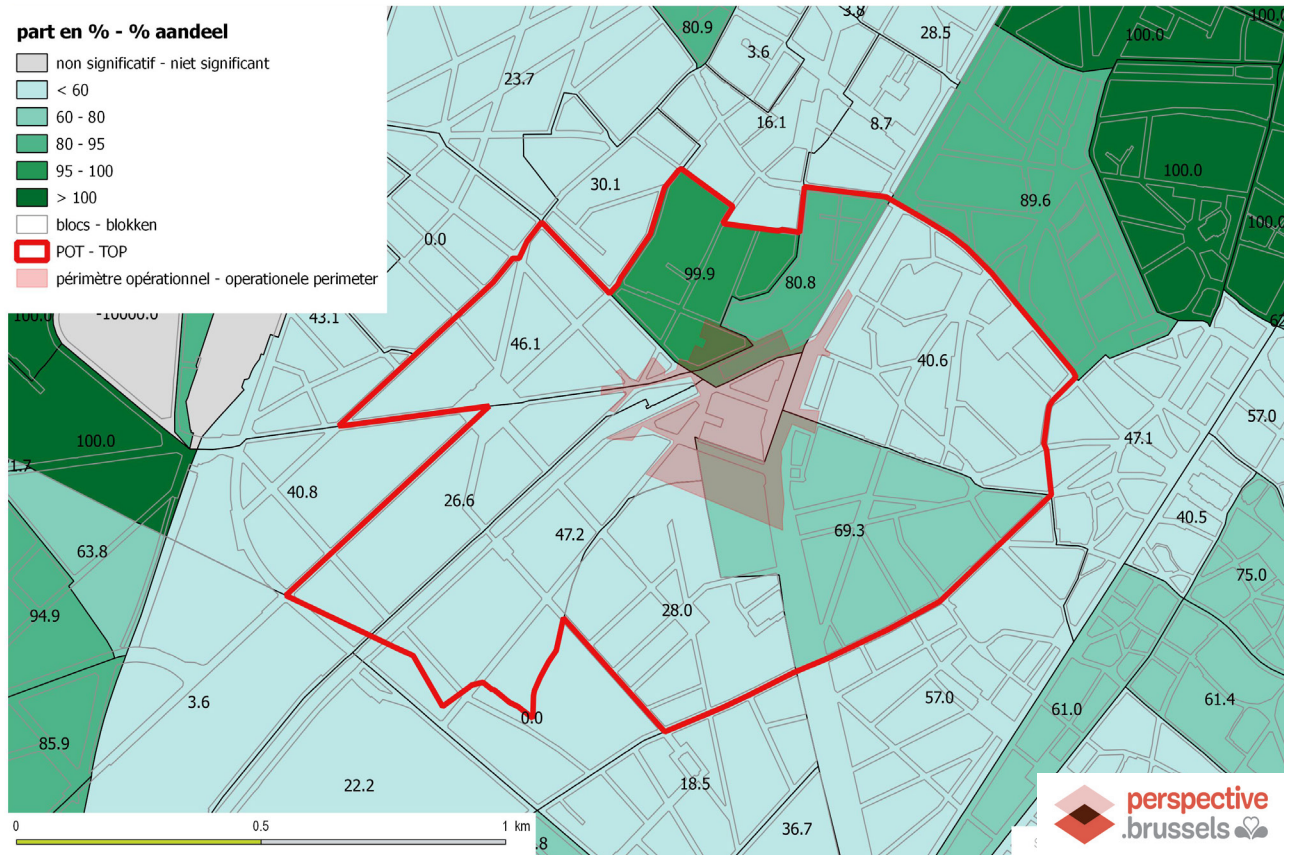
De Ninoofsepoort maakt ook deel uit van het Groene Netwerk¹² van Leefmilieu Brussel, dat zachte weggebruikers toelaat om het westen van Molenbeek en het Scheutbospark te bereiken via een groene route door onder meer het Marie-Josépark en het Albertpark. In het zuiden van de TOP is er een ander netwerk dat de Kleine Ring verbindt met het zuiden van Anderlecht. Dit is echter niet goed zichtbaar noch bereikbaar vanaf de Ninoofsepoort.

De kaart van het BISA die het 'aandeel van de bevolking in de buurt van een publiek toegankelijke groenvoorziening' analyseert, bevestigt de vastgestelde ongelijkheid en laat zien dat in 5 van de 8 statistische sectoren waaruit de TOP bestaat, minder dan 50 procent bewoners in de buurt (minder dan 300 meter) van een groenvoorziening woont. Deze situatie is vooral kritiek omdat deze sectoren worden omringd door andere sectoren waarin het percentage ook heel laag of zelfs nul is.

¹¹ Bron: Leefmilieu Brussel, analyse perspective.brussels 2016

¹² Het principe van het Groene Netwerk berust op het streven om een gebrek aan groen op te vullen in gebieden die ervan verstoken zijn, om de groenvoorzieningen beter en gebruiksvriendelijker met elkaar te verbinden, met name voor voetgangers en fietsers, om de biodiversiteit van de flora en fauna te bevorderen doordat ze deel uitmaken van een continu groen netwerk en om de grote in- en uitgaande verkeersassen van de stad groener te maken (bron: Groen en Blauw Netwerk, Leefmilieu Brussel, 2002)

< Groen Netwerk (bron: Leefmilieu Brussel, 2002)



Deze ongelijkheid in de verdeling van de groenvoorzieningen en de hoge dichtheid in de TOP laten zien dat er onvoldoende aanbod is ten opzichte van de behoefte van de bevolking. Er is niet alleen een gebrek aan grote, ingerichte parken in de TOP, maar ook aan kleinschaligere groenvoorzieningen (zoals pleinen met aanplantingen of plantsoenen).

Ook de kwaliteit van de groenvoorzieningen is zeer verschillend. We zien dat parken en groenvoorzieningen die zijn geïntegreerd in het stadsweefsel over het algemeen goed bewaard en onderhouden zijn.

De kwaliteit, het gebruik en het onderhoud van de groenvoorzieningen rond de Ninoofsepoort vereisen echter meer aandacht. De huidige rommelige inrichting van de 'driehoek' aan de Werkhuizenkaai heeft een negatieve impact op het gebruik daarvan.

Hoewel er inspanningen ondernomen worden, onder meer door de lokale bevolking die zelf investeert in de ontwikkeling van straatmeubilair en recreatieve voorzieningen, blijven deze ruimtes verwaarloosd. Ze worden soms gebruikt voor sluikestorten en het straatmeubilair heeft te lijden onder herhaaldelijk vandalisme.

< Groen Netwerk (bron: Leefmilieu Brussel, 2002)



< > Diverse groenvoorzieningen in de TOP (foto's: perspective.brussels, 2016)

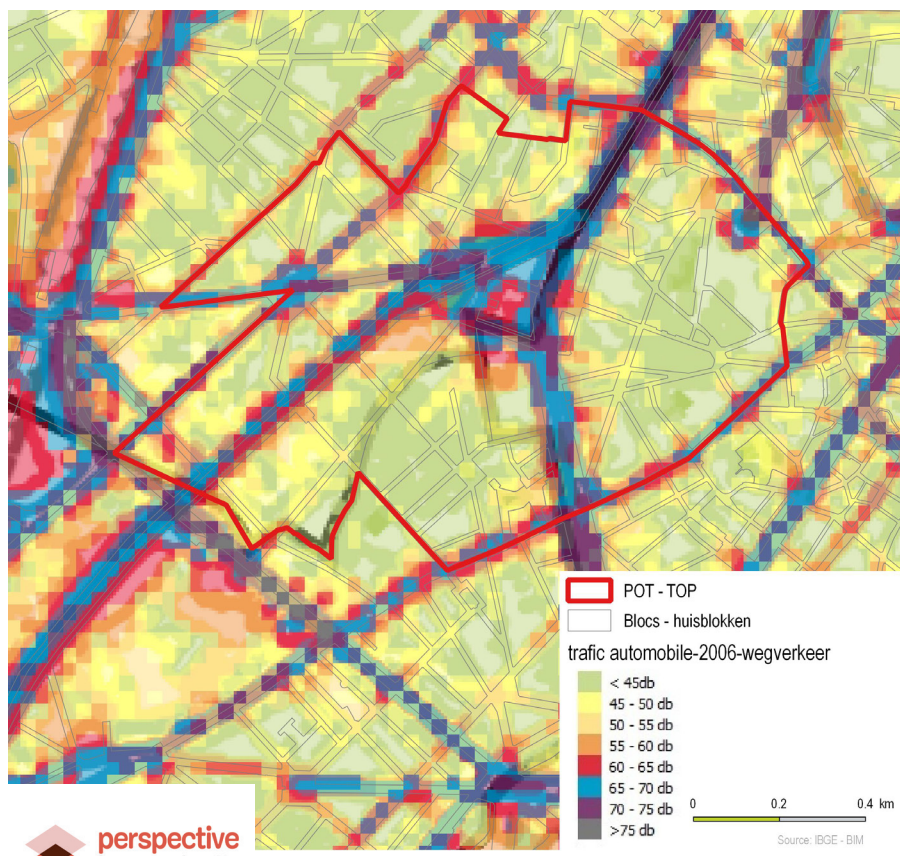
MILIEUHINDER

Geluidsoverlast

Volgens het 'Kadaster van het verkeersgeluid' (Leefmilieu Brussel, 2006) ondervinden de TOP en vooral de site van de Ninoofsepoort en de grote verkeersassen die erop aansluiten veel geluidsoverlast door het drukke autoverkeer overdag en 's nachts.

Op de waardeschaal bevindt het geluidsniveau zich meestal in de hoogste regionen, tussen 60 en 75 decibel (vanaf de drempel van 55 decibel ondervinden de bewoners sterke hinder volgens de WGO). Concreet schommelt de geluidsbeleving tussen 'matig stadslawaai' in de meer residentiële wijken (west en zuid van de TOP waar zich meer lokale wegen bevinden) en 'luid' tot 'zeer luid' voor de Ninoofsepoort, de Ninoofsesteenweg, het kanaal en de Hertogin van Brabantplaats.

Ook tijdens de nacht blijft hinder bestaan, met een geluid waarvan de waarden schommelen rond 50 à 60 decibel.



Vervuiling

Wat de bodemvervuiling betreft, heeft het project van het gewestelijk park geleid tot de sanering van een deel van de percelen aan de Ninoofsepoort.

Volgens de bodeminventaris van Leefmilieu Brussel behoort het perceel waar de woningen van de BGHM zouden komen daarentegen tot de categorie 0+4. Dat betekent dat er risicovolle activiteiten hebben plaatsgevonden en dat de bodem mogelijk vervuild is. Er moet een bodemonderzoek plaatsvinden om na te gaan of de grond al dan niet vervuild is. Bovendien respecteren deze percelen de interventienormen niet en moeten ze worden behandeld of zijn ze in behandeling. Al deze bepalingen moeten worden gerespecteerd voordat het perceel verkocht wordt of voordat een milieuvergunning wordt afgeleverd.

LEEFMILIEU: BELANGRIJKSTE VRAGEN EN DOELSTELLINGEN

- Het geplande gewestelijke park zou het gebrek aan groen in de TOP moeten verhelpen en ademruimte creëren op gewestelijke schaal. Het park kan op termijn worden geïntegreerd in de krans van Brusselse openbare plaatsen: Warandepark, Sint-Gillisvoorplein, Flageyplein, Sint-Jan-de-Doperpark, Hallepoort en Kruidtuin.
- Deze groenreserve zou het mogelijk maken om een netwerk van bestaande parken in de wijk uit te bouwen dat de levenskwaliteit in de wijken rond het kanaal verbetert (als een bufferzone die de geluidsoverlast vermindert).
- Hoe bieden we de buurtbewoners toegang tot lokale parken (groenvoorzieningen en openbare plaatsen van verschillende grootte creëren) en realiseren we tegelijk een park met een gewestelijke uitstraling?





De diagnose van de TOP van de Ninoofsepoort werpt een reeks vragen en doelstellingen op waarmee we rekening moeten houden bij de toekomstige inrichtingsplannen van de site, zodat we een globale coherentie bereiken en optimaal kunnen tegemoetkomen aan de behoeften van de bevolking (op het gebied van werkgelegenheid, huisvesting, openbare ruimte, voorzieningen, ...) die er woont en er gebruik van maakt.

In grote lijnen wijst de diagnose op de volgende duidelijke behoeften:

- aan voorzieningen op lokale schaal (verplaatsing van een deel van de voorzieningen van het Vander Puttenstadion, crèches, ...) en op grootstedelijke schaal (secundaire school, grote sportvoorziening, recreatie, ...);
- aan cafés en restaurants, van het type 'kwaliteitsvolle snackbar';
- aan sociale diensten: vooral socioprofessionele inschakeling, maar ook huiswerkbegeleiding, jeugdwerk, ...;
- aan economische activiteiten, in een TOP waar de werkloosheid tot de hoogste van het gewest behoort en waar de jonge actieve bevolking een bron van dynamiek en creativiteit is (ontwikkeling van ambachtelijke activiteiten, productieateliers, ...);
- aan kwaliteitsvolle openbare plaatsen en groenvoorzieningen.

Dit zijn doelstellingen op korte en lange termijn. In sommige gevallen worden ze ingevuld door projecten die al gepland zijn voor de Ninoofsepoort:

- het gewestelijk park zou het gebrek aan groenvoorzieningen moeten oplossen en leiden tot minder verkeer in deze buurt, die te veel hinder ondervindt van het autoverkeer;
- de inrichting van de sokkel van de Besix-torens biedt een kans om een antwoord te bieden op de geïdentificeerde behoeften aan sportieve en sociale voorzieningen, kleine activiteiten en handelszaken;
- de sociale woningen van de BGHM komen ten dele tegemoet aan de behoefte van kansarme bevolkingsgroepen.

Andere projecten binnen de TOP vragen antwoorden op verschillende ontwikkelingsniveaus (kanaalplan, ingang van de stad, ...), zoals de programmering van een voorziening en het creëren van een nieuw knooppunt, gericht op recreatie, productie, handel, toerisme ... ?

Tevens moet bijzondere aandacht worden besteed aan de herwaardering van de Ninoofsepoort die al te lang verwaarloosd is. Naast grote woningbouwprojecten en de aanleg van groenvoorzieningen, moet de aantrekkingskracht en de betrokkenheid van de hele bevolking worden gegarandeerd via een mix van functies, een aanbod van gediversifieerde activiteiten, activiteiten die aansluiten op de jonge bevolking, gezinnen, ...

Er moet een sociale en stedelijke cohesie worden nagestreefd tussen het oosten en het westen van de TOP om te vermijden dat de stedelijke breuklijn wordt versterkt met woningen van de BGHM aan één kant en de woningen van Besix aan de andere.

Ook moeten de kwaliteit van het landschap en de architectuur en het onderhoud van de infrastructuur worden bewaakt, die in dit deel van het kanaal lijken te ontbreken.

Tot slot moeten de schaal en de kwaliteit van de projecten aansluiten op de plannen en projecten die al bestaan in andere delen van het kanaal.